AKUNTANSI BISNIS
PROPERTI REAL ESTATE

Indra Lukmana Putra

Teddy Oktovianto

PAHIN
MEDIA KREASI

Akuntansi Bisnis Properti Real Estate

Penulis:
Indra Lukmana Putra
Teddy Oktovianto

ISBN:
978-623-09-7439-7

Editor:
Elkin Rilvani.

Desain dan Layout:
Tim Pahin Media

Cetakan Pertama: 2024

Ukuran: 15,5 cm x 23 cm;
Halaman: 133 + viii

Hak Cipta © 2023, pada penulis

Penerbit:
PAHIN MEDIA KREASI
Pondok Surya Mandala Blok E/7 Jakamulya, Kota Bekasi, Jawa Barat
e-mail: pahin.media@gmail.com website: https://pahinmedia.id

Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang.
Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur atas izin dan kehadirat Allah SWT Dzat Maha Pengasih Penyayang dan Syafaat Rasullah Muhammad SAW sehingga buku kolaborasi dapat dipublikasikan dan memberi Barokah kepada semuanya. Dukungan kepada Keluarga dan rekan-rekan yang selalu memberi doa dan dukungan. Kepada Institusi POLINEMA dan Himpunan Pengusaha Muda Indonesia khusunya Malang sebagai wadah berdiskusi dan berdedikasi. Bisnis Properti Real Estate yang baik harus memiliki Akuntansi yang baik sebagai kinerja keuangan, pengambilan keputusan. Kredibilitas dan akuntabilitas bisnis

Kami mengharapkan buku ini dapat menjadi referensi dan bahan bacaan untuk menambah pengetahun para pembaca khususnya yang Akademisi dan Praktisi khusunya Akuntan dan Pebisnis Bidang Properti Real Estate dalam implementasi serta stratejik. Harapan kami juga menginspirasi untuk karya dan kontribusi selanjutnya untuk Nusantara hingga Dunia.

Kata penutup semoga langkah kecil kami dapat menjadi lompatan kelak karena Gajah meninggalkan gading dan manusia akan meninggalkan manuscript (tulisan). Secara khusus kami ucapkan kepaada penerbit Pahin Media Publishing atas bantuanya dalam mempublikasikan karya dan menjadi media Inspirasi.

Malang, 01 Januari 2024

Penulis

Halaman kosong

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **iii**
DAFTAR ISI ..... **v**
AKUNTANSI **1**
Pengertian 1
Standar Akuntansi 3
Prinsip Akuntansi 6
Konsep Akuntansi 8
BISNIS PROPERTI REAL ESTATE **13**
Pengertian dasar 13
Jenis usaha Properti Real Estate 14
Perbedaan Properti, Real estate dan Jasa konstruksi 15
Pihak dan Perannya Dalam Properti 16
AKUNTANSI PROPERTI REAL ESTATE **19**
Ruang Lingkup Aktivitas Pengembangan Properti Real Estate 21
AKUN DAN PENOMORAN **23**
PENOMORAN AKUN 25
SIKLUS AKUNTANSI **29**
Pencatatan (*recording*) transaksi-transaksi keuangan 29
Pengelompokkan (*classification*) 29
Pengikhtisaran (*summarizing*) 31
Pelaporan (reporting) 32
PENCATATAN 33
JURNAL TRANSAKSI 33
JURNAL KHUSUS (PENYESUAIAN) 34
JURNAL PENUTUP 35
JURNAL PEMBALIK 35
PERHITUNGAN (METODE) 36
FIFO, LIFO, AVERAGE 36
PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN 37

ELEMEN AKUNTANSI PROPERTI 39
ASET 39
Aset Tetap.....40
Persediaan 40
Investasi 42
Piutang.....44
KEWAJIBAN 44
EKUITAS.....46
Pengakuan dan Pengukuran Ekuitas.....48
BIAYA.....49
1) Biaya pra perolehan tanah (preaquisition costs) 52
2) Biaya Perolehan tanah 52
PENDAPATAN.....57
PENGUKURAN DAN PENILAIAN PROPERTI 61
PENGUNGKAPAN BEBAN DAN PENDAPATAN PROPERTI 65
BEBAN PROPERTI REAL ESTATE.....66
Biaya praperolehan tanah (preacquisition costs) 66
Biaya perolehan tanah 68
Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek 68
Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate 69
PENDAPATAN PROPERTI REAL ESTATE 69
Metode Prosentase Penyelesaian 70
Metode Akrual Penuh (Fuli Accrual Method).....71
Metode Presentase Penyelesaian Penuh 71
Metode Deposit 71
Metode Pemulihan kembali biaya (Cost Recouery Method) 72
Metode Penjualan cicilan (Installment sales method).....72
PELAPORAN KEUANGAN PROPERTI 75
Neraca.....77
Laporan Laba Rugi 79

Laporan Perubahan Ekuitas 81
Laporan Arus Kas 83
1) Arus Kas dari Aktivitas Operasi. 85
2) Arus Kas dari Aktivitas Investasi. 86
3) Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan 87
Pengungkapan Aktivitas yang Tidak Mempengaruhi Arus Kas ... 88
Catatan atas Laporan Keuangan 90
Unsur-unsur Catatan atas Laporan Keuangan: 90
PERLAKUAN KHUSUS AKUNTANSI PROPERTI 95
PSAK 44 (Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate) 95
PSAK 23 (Dasar Pengakuan Pendapatan) 96
PSAK 72 (Pengakuan Pendapatan) 99
ED ISAK No. 21: Perjanjian Konstruksi Properti 100
PERPAJAKAN PROPERTI 101
PBB (Pajak tanah Bangunan) 101
Pajak Penghasilan (PPh) 101
Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 102
PPh Badan (Final) 102
SISTEM INFORMASI AKUNTANSI PROPERTI 103
Dasar Sistem Informasi Akuntansi 103
Pengembangan Sistem Informasi Akuntansi 108
PENGAUDITAN DALAM AKUNTANSI PROPERTI 113
Audit Delay Dalam Properti Real Estate 116
PENGUKURAN KINERJA KEUANGAN PROPERTI 117
Rasio Keuangan 118
Profitabilitas 121
Likuiditas 123
Solvabilitas 124
Rasio Aktivitas 125
Ukuran perusahaan 125
PERAN AKUNTANSI MENGHADAPI RISIKO BISNIS PROPERTI 127

Fluktuasi Mata Uang 127
Piutang Tidak Tertagih 127
Kerugian Khusus 128
Bencana Alam atau Kerusuhan 128
Masalah Hukum 129
Kerugian Tidak ditanggung Asuransi 129
CSR Dalam Bisnis Properti 130
Green Accounting 130
Daftar Pustaka 133

AKUNTANSI

PENGERTIAN

Suatu seni pencatatan, pengklasifikasian, dan pengikhtisaran dalam cara yang signifikan dan satuan matauang mengenai transaksi-transaksi yang sebagian besar memiliki sifat keuangan yang kemudian diinterpretasikan hasilnya. Dalam proses identifikasi ini, terjadi proses pengumpulandan pemilahan bukti-bukti dari aktivitas ekonomi yang relevan.Terdiri adalah sebuah proses yang terdiri atas tiga aktivitas utama yaitu id entifikasi, pencatatan, dan pengomunikasian. Dalam proses identifikasi ini, terjadi proses pengumpulan dan pemilahan bukti-bukti dari aktivitas ekonomi yang relevan.

Akuntansi adalah aktivitas mengumpulkan, menganalisis, menyajikan dalam bentuk angka, mengklasifikasikan, mencatat, meringkas, dan melaporkan aktivitas dari transaksi perusahaan dalam bentuk informasi keuangan dalam satuan mata uang dalamperiode tertentu yang dapat bermanfaat dalam pengambilan keputusan ekonomi dalam menetapkan pilihan-pilihan yang logis diantara berbagai tindakan alternatif.

Peran utama akuntansi bagi perusahaan yang dapat ditemukan dalam kehidupan bisnis properti sebagai:

1. Informasi Keuangan. Peran pertama dari akuntansi bagi perusahaan adalah sebagai sumber informasi keuangan perusahaan tersebut. Bagian di dalam akuntansi seperti pembukuan dan laporan keuangan menyediakan berbagai informasi mengenai berbagai macam transaksi keuangan yang terjadi dalam perusahaan. Buku besar nantinya akan diteruskan dan menghasilkan laporan keuangan. Maka dari itu, sebaiknya menyusun pembukuan dengan rapi serta rutin dalam memperbaharui data.

2. Analisis Bisnis. Setelah dikumpulkan, data-data akuntansi tersebut diolah dan akan digunakan sebagai pisau analisis kinerja perusahaan. Data akuntansi mencerminkan kinerja serta posisi keuangan suatu perusahaan. Jika terdapat variasi substansial dalam kinerja, pengusaha dapat semakin mudah dalam peninjauan dan analisis yang membuka peluang manajemen mengenali masalah kecil sebelum menjadi masalah besar.

3. Perencanaan Bisnis. Peran ini nantinya akan erat hubungannya dengan penganggaran perusahaan. Karena salah satu penggunaan paling umum dari informasi akuntansi adalah untuk membuat anggaran dan perkiraan untuk perencanaan bisnis. Perusahaan akan membuat anggaran dan rencana yang sebaiknya dilakukan untuk periode mendatang. Data ini dipakai mulai dari proyeksi penjualan dan profit.

4. Pengambilan Keputusan Investasi. Pada poin ini peran akuntansi berfungsi untuk memberi perusahaan pertimbangan ketika akan melakukan investasi ke luar. Perusahaan biasanya menggunakan data akuntansi untuk menentukan cara menginvestasikan dana. Kebijakan investasi untuk menyimpan hartaatau aset tersebut selama periode waktu yang dibutuhkan.

Tujuan kualitatif laporan keuangan.

a. Tujuan Laporan Keuangan

   1) Menyampaikan kepada pemakai informasi keuangan tentang perubahan harta, utang dan Ekuitas dari kondisi keuangan yang berguna untuk mengambil keputusan.

   2) Menyampaikan Laporan keuangan secara umum yang menggambarkan keuangan dimasa lalu kepada pemakai, sehingga tidak semua informasi dibutuhkan pihak yang akan menggunakan karena tidak menyediakan informasi non keuangan.

3) Memberi informasi bahwa manajemen menyediakan laporan keuangan dari sumber yang akurat sebagai pertanggung jawaban, sehingga pemakai dapat mengambil keputusan untuk tetap berinvestasi atau tidak.

b. Tujuan Kualitatif Informasi

1) Saling terkait

Saling terkait (relevan) agar laporan keuangan bermanfaat dan berguna maka Laporan harus menunjukkan data yang saling terkait agar pemakai tidak mengalami kebingungan.

2) Mudah dipahami. Laporan keuangan yang dibuat sederhana dalam penyampaian sehingga mudah dipahami
3) Dapat diteliti kebenarannya. Laporan keuangan dibuat dengan mengukur yang sama dengan pengukur independent, sehingga mudah diteliti dan diuji kebenarannya
4) Netral. Laporan keuangan tidak memihak untuk kepentingan kebutuhan pemakai tertentu melainkan untuk kepentingan umum.
5) Tepat waktu. Laporan keuangan yang tepat adalah laporan keuangan yang sesuai dengan kondisi ketika disampaikan bukan informasi yang expired (usang)
6) Dapat dibandingkan. Laporan keuangan harus dibuat dari tahuan ke tahun agar dapat dibandingkan dengan laporan periode sebelumnya sehingga perubahan dapat terlihat.
7) Menyeluruh. Menyeluruh (lengkap) Laporan keuangan harus memadai, lengkap dan komplit sehingga memudahkan untuk digunakan.

STANDAR AKUNTANSI

Standar akuntansi mendominasi tugas-tugas akuntan. Standar juga menyajikan petunjuk yang praktis dan mudah yang terkait dengan tugas-tugas akuntan. standar juga berguna untuk membandingkan

apakah yang telah dilakukan memberikan hasil yang memuaskan. Dengan adanya standar, maka penyimpangan-penyimpangan yang terjadi dalam pola pencatatan dapat diperbaiki dengan berpedoman pada standar, atau dengan kata lain, standar dapat dijadikan sebagai petunjuk dalam memperlakukan suatu transaksi.

Standar akuntansi merupakan pedoman umum penyusunan laporan keuangan yang merupakan pernyataan resmi tentang masalah akuntansi tertentu yang dikeluarkan oleh badan yang berwenang dan berlaku dalam lingkungan tertentu. biasanya berisi tentang definisi, pengukuran/penilaian, pengakuan, dan pengungkapan elemen laporan keuangan.

Standar secara umum diterima sebagai aturan perusahaan, yang diikuti dengan sanksi ketidak patuhan. Bila dilihat klasifikasi standar akuntansi terdiri dari 3 bagian, yaitu :

1. Deskripsi tentang masalah yang dihadapi.
2. Diskusi logis cara pemecahan masalah.
3. Dalam kaitannya dengan keputusan teori, di ajukan suatu solusi.

Hal pokok dari standar, maka persyaratan dalam standar dibagi menjadi 4 (empat) tipe seperti berikut ini, yaitu :

1. Akuntan harus memberitahukan kepada pemakai tentang apa yang mereka kerjakan dengan cara mengungkapkan metode dan asumsi yang diterapkan
2. Membantu pencapaian beberapa keseragaman penyajian tentang pernyataan akuntansi
3. Menghendaki pengungkapan hal-hal khusus yang mempengaruhi pertimbangan
4. Menghendaki keputusan eksplisit/implisit yang harus dibuat tentang penilaian aktiva dan penentuan laba yang disetujui.

Beberapa alasan yang menyebabkan penentuan standar memiliki peranan penting dalam penyajian laporan keuangan menurut Belkaoui adalah sebagai berikut :

1. Memberi informasi kepada pemakai tentang posisi keuangan, hasil usaha, dan hal-hal yang berkaitan dengan perusahaan. Informasi tersebut diasumsikan jelas, konsisten, dapat dipercaya, dan dapat diperbandingkan
2. Memberi pedoman dan aturan bagi akuntan publik untuk melaksanakan kegiatan audit dan menguji validitas laporan keuangan.
3. Memberi data dasar bagi pemerintah tentang berbagai variable yang dipandang penting dalam mendukung pengenaan pajak, pembuatan regulasi perencaan ekonomi, dan peningkatan efesiensi dan tujuan sosial lainnya.
4. Menghasilkan prinsip-prinsip dan teori bagi mereka yang tertarik dengan disiplin akuntansi.

Berbagai hal yang membutuhkan perlakuan khusus diatur dalam Penyataan Standar Akuntansi Keuangan selanjutnya biasa disebut dengan PSAK yang di keluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonsia (IAI). Hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam Pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum.

Pola penyajian suatu pelaporan keuangan memiliki karakteristik sesuai dengan jenis bidang usaha yang menjadi andalan suatu entitas usaha, walaupun secara teknis, profesi akuntan (bidang profesi yang bertanggung jawab atas pengaturan penyajian laporan keuangan) telah mengatur pola penyajian laporan keuangan sesuai dengan bidang usaha yang ada, yaitu suatu pernyataan yang disebut dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Penerapan suatu kebijakan akuntansi yang sesuai dengan PSAK dapat dilihat dalam cara penyajian suatu bentuk laporan keuangan yang merupakan bagian salah satu tanggung jawab suatu entitas usaha kepada pihak yang berkepentingan, seperti kepada para pemegang saham, kreditur, karyawan, atau mitra usaha yang membutuhkan informasi yang sifatnya terukur secara moneter dalam suatu periode operasi perusahaan.

Bersifat terukur sebab dalam suatu periode usaha normal yaitu dalam kurung waktu satu tahun, dan setiap unsur yang tercantum dalam laporan keuangan menggunakan satuan yang jelas yaitu mata uang yang berlaku, sehingga pengguna informasi baik dari pihak internal maupun eksternal mempunyai referensi yang kuat dalam menganalisa laporan tersebut berdasarkan kondisi yang berlaku saat penyajian suatu laporan keuangan.

Setiap entitas usaha masing-masing memiliki pola yang berbeda (walaupun bidang usahanya sejenis). Perbedaan pola ini menunjukkan suatu dinamika dalam prinsip akuntan, sehingga setiap individu akuntan yang berprofesi penuh sebagai akuntan atau akuntan yang berprofesi penuh sebagai manajemen dari entitas usaha. Untuk mengatasi perbedaan ini dibutuhkan suatu pedoman, maka disusunlah Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). Standar ini berlaku di Indonesia dan merupakan pedoman resmi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan. Berbagai hal dan beberapa bidang usaha diatur dalam PSAK.

PRINSIP AKUNTANSI

Prinsip Akuntansi merupakan himpunan prinsip, prosedur, metode, dan teknik akuntansi yang mengatur laporan keuangan. Prinsip-prinsip yang berlaku secara umum antara lain:

a. Prinsip Biaya Historis.

   Harga saat diperolehan (Historical Cost) Transaksi dicatat sesuai dengan harga sewaktu barang diperoleh sehingga dicatat sesuai harga perolehan yaitu saat pembelian sampai dapat digunakan atau membeli manfaatekonomis

b. Prinsip pengakuan pendapatan (Accrual Basic) Accrual Basic

   yaitu transaksi sudah diakui sebagai pendapatan pada saat Invoice diberikan walaupun uang belum diterima, atau utang diakui pada saat Invoice diterima dan biaya diakui saat dibebankan meskipun

uang belum dikeluarkan Contoh: Pendapatan sudah dicatat tetapi belum menerima uang berubah menjadi Piutang Pendapatan, sewaktu-waktu akan dilunasi pembeli. Beban sudah dicatat tetapi belum membayar pencatatan menjadi Beban yang masih harus dibayar, sewaktu-waktu akan dilunai.

c. Prinsip mempertemukan (Matching Principle) Artinya mempertemukan biaya dengan pendapatan untuk menentukan besarnya penghasilan. Karena biaya-biaya yang dikeluarakan maka pada akhir tahun harus dilakukan jurnal penyesuaian untuk mempertemukan biaya dan pendapatan.
d. Prinsip Consistency (Tetap) Penerapan pencatatan secara taat asas yang sama tas prinsip, prosedur dan metode-metode akuntansi pada setiap periode akuntansi, sehingga dapat membandingkan dengan periode selanjutnya. Prosedur yang digunakan harus diterapkan secar konsisten, sehingga perbedaan segera bisa diketahui.
e. Prinsip pengungkapan penuh (Lengkap) Lengkap (Completeness) adalah prinsip yang menyatakan harus ada kelengkapan menuangkan akun ke dalam laporan keuangan. Ketidak lengkapan mengakibatkan informasi menjadi tidak benar atau menyesatkan. Keterangan tambahan atas laporan keuangan dibuat dalam bentuk catatan kaki dengan melampirkan: Standar akuntansi yang digunakan, Perubahan-perubahan, Kemungkinan timbulnya laba rugi bersyarat, Informasi modal perusahaan, Kontrak-kontrak pembelian.
f. Prinsip Hati-hati. Hati-hati (Conservatism) adalah pencatatan pendapatan jika memang saat menjual uang sudah diterima, tetapi untuk beban dan kerugian apabila sudah bisa diperkirakan, maka boleh dicatat dan diakui sebagai beban dan kerugian.
g. Prinsip Nilai yang cukup berarti (Penting) Nilai yang cukup berartai (Materiality) adalah prinsip yang menyatakan bahwa data yang dinilai penting dan dapat dinyatakan dengan uang, maka dimasukkan dalam laporan karena bila salah akan berpengaruh dalam pengambilan keputusan.

h. Prinsip Dapat dimengerti. Dapat dimengerti (Understandability)
Prinsip bahwa laporan keuangan harus mudah dimengerti oleh pemakainya. Karena itu harus memiliki pengetahuan yang memadai tentang aktivitas ekonomi dan bisnis, akuntansi serta kemauan untuk mempelajari informasi.

KONSEP AKUNTANSI

Konsep akuntansi yang berlaku umum tidak hanya berisi tentang prinsip tetapi juga tentang konsep dan metode yang menunjukkan bagaimana cara yang tepat untuk menghasilkan informasi akuntansi. Penerapan dari Prinsip akuntansi yang berlaku umum sangat mirip dengan hukum peraturan yaitu himpunan hukum atau peraturan yang mengatur tingkah laku atau perbuatan manusia dengan suatu cara yang dapat diterima secara luas oleh masyarakat. Standar Akuntansi Keuangan sebagai dasar kerangka pemikiran konseptual oleh komite Prinsip Akuntansi Indonesia dari Ikatan Akuntan Indonesia. Konsep dalam akuntansi yaitu :

1. Konsep Entitas
   Suatu entitas akuntansi adalah suatu organisasi atau suatu bagian dari organisasi yang terpisah dari organisasi lainnya dan individu-individulainnya yang merupakan satuan unit ekonomi yang terpisah. Dari sudutpandang akuntansi, setiap akuntansi harus membuat satu garis batas atau pemisah yang jelas disekelilingnya agar tidak tercampur kejadian- kejadian yang dialami oleh entitas-entitas lainnya.
2. Prinsip Keandalan
   Catatan dan laporan akuntansi harus didasarkan atas data yang tersedia yang paling dapat diandalkan, sehingga catatan dan laporan tersebutakan menjadi akurat dan berguna.
3. Prinsip Biaya
   Prinsip biaya menyatakan bahwa aktiva dan jasa yang diperoleh

dicatat menurut harga aktualnya atau juga disebut dengan nilai historis.

4. Konsep kesinambungan
   Pencatatan menurut harga perolehannya adalah karena adanya suatu konsep kesinambungan yang menyatakan suatu entitas akan terus melakukan usahanya untuk masa yang tidakdapat ditetapkan atau diramalkan dimasa depan.
5. Konsep Satuan Moneter
   Asumsi bahwa daya beli dari rupiah secara relatif adalah stabil. Konsep satuan moneter ini adalah sebagai dasar untuk mengabaikan adanya efek dari inflasi dalam catatan akuntansi, sehingga kita dapat mengurangkan atau menambahkan nilai-nilai rupiah yang tercatat seolah-olah rupiah tersebut memiliki daya beli yang sama. Para akuntan telah menetapkan cara-cara jika inflasi tersebut harus diperhitungkan. Jika terjadi, maka menurut Standar Akuntansi Keuangan (SAK) perusahaan harus menunjukkan nilai-nilai yang telah disesuaikan dengan inflasi tersebut dalam laporan-laporannya perlu dipahami dalam menyusun laporan keuangan agar laporan keuangan yang dibuat mempunyai standar yang sama dalam pencatatan sehingga pengolahan data berjalan dengan baik karena ada kesamaan pandangan sehingga dihasilkan laporan keuangan yang rapi, akurat, valid, dapat dipercaya oleh pihak-pihak yang membutuhkan.

Konsep dasar Akuntansi terdiri dari:

1. Konsep Business Entity
   Bisnis entiy atau kesatuan usaha menerangkan bahwa keuangan perusahaan harus terpisah dengan keuangan pribadi. Konsep bisnis entity menerangkan bahwa perusahaan adalah sebagai kesatuan teknis (tempat memproduksi) menggunakan tenaga dan biaya yang tujuannya menghasilkan barang dan jasa, terpisah baik dari pribadi pemilik perusahaan maupun dari kesatuan ekonomi yang lain.

2. Konsep Satuan Moneter
   Konsep ini bertujuan menyatakan bahwa laporan keuangan diukur dengan satuan nilai tertentu sehingga data dapat dihitung dengan mudah Uang digunakan sebagai penyajian laporan dalam bentuk kuantitatif.

3. Konsep kontinuitas Usaha (Going Concern)
   Konsep ini menganggap bahwa perusahaan didirikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas atau tidak ada maksud untuk dibubarkan/dilikuidasi. Prinsip ini memungkinkan aktiva yang dapat digunakan dalam jangka waktu lebih dari 1 tahun dicatat sebesar seharga perolehannya, dan dibebankan sebagai biaya kepada periode- periode masa penggunaannya (penyusutan), juga adanya penggolongan lancar dan tidak lancar atas aktiva dan kewajiban.

4. Konsep dua aspek akuntansi
   Konsep ini didasarkan bahwa setiap kegiatan bisnis jumlah asset selalu seimbang dengan kewajiban ditambah modal. Setiap transaksi dibagi dalam dua aspek yang tak terpisahkan satu berhubungan dengan penerimaan dan satunya aspek yang berhubungan dengan pemberian manfaat.

5. Konsep Periode Akuntansi
   Laporan keuangan dibuat tiap periode agar dapat dibandingkan, konsep ini untuk mengetahui gambaran yang tepat mengenai kinerja perusahaan dari satu period ke periode berikutnya, agar para pihak yang menggunakan mengambil keputusan serta untuk kepentingan perencanaan perusahaan.

6. Konsep Harga pertukaran
   Akuntansi menganggap bahwa harga yang didapat secara obyektif adalah harga pertukaran pada saat terjadi transaksi (saat jual beli). Transaksi keuangan harus dicatat sebesar harga pertukaran yaitu jumlah uang yang harus diterima atau dibayarkan saat transaksi berpindah haknya.

7. Konsep Periode Akuntansi
   Laporan keuangan dibuat tiap periode agar dapat dibandingkan, konsep ini untuk mengetahui gambaran yang tepat mengenai kinerja perusahaan dari satu period ke periode berikutnya, agar para pihak yang menggunakan mengambil keputusan serta untuk kepentingan perencanaan perusahaan.

8. Konsep Penandingan
   Beban diakui ketika suatu produk atau jasa memberikan kontribusi terhadap pendapatan. Penandingan dilakukan untuk menentukan laba dengan menandingkan pendapatan dan biaya yang dianggap menciptakan pendapatan.

9. Konsep Upaya dan Hasil
   Secara konseptual pendapatan timbul karena biaya yang dikeluarkan, bukan pendapatan yang menanggung biaya. Artinya pendapatan sudah dapat diakui meskipun belum terealisasi karena adanya pengeluaran perusahaan.

Halaman kosong

BISNIS PROPERTI REAL ESTATE

PENGERTIAN DASAR

Property dalam bahasa asing sering juga disebut real property yang terkadang disebut juga realty. Di indonesia istilah real estat lebih digunakan untuk menunjukkan suatu wilayah perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan pengembangan perumahan.

Properti memiliki perkembangan baik secara *income* maupun jenis seiring dengan heterogenya masyarakat ketersediaan lahan dan kebutuhan. Seperti kebutuhan terhadap perumahan rakyat yang semakin besar dan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik. Pertumbuhan ekonomi Indonesia juga akan berdampak pada peningkatan kebutuhan akan gedung perkantoran dan fasilitasnya. Berbagai jenis perumahan sedang dan akan dibangun, termasuk jenis apartemen, kondomonium, rumah susun, resort dan sebagainya. Penentuan siklus operasi perusahaan properti umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang sangat tinggi (high risk).

Perusahaan Properti adalah jenis usaha yang pemeliharaan dan pengelolaan bangunan maupun tanah yang dimiliki. Subsektor industri properti lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal (antara lain apartemen, kondominium, rumah susun), bangunan komersial (antara lain perkantoran, pusat perbelanjaan) dan bangunan industri. Pendapatan subsektor industri properti berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan service charge, dan jasa maupun perdagangan lainya.

Properti adalah hak perseorangan atau badan untuk memiliki, dalam arti menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah, misalnya hak milik atau hak guna bangunan berikut pengembangan yang melekat padanya. Misalnya tanah, bangunan dan pelengkapnya. Properti mencakup semua hak atas tanah, semua kepentingan, dan manfaat dari

kepemilikan real estat. Real properti biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang terpisah dari fisik.

JENIS USAHA PROPERTI REAL ESTATE

Jasa Konstruksi terlibat penuh dalam proses perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, instalasi dan pemeliharaan konstruksi tanah dan atau bangunan. real estate adalah perusahaan yang usahanya menilai, membiayai, membangun rumah yang kemudian dijual atau disewakan.

Aktivitas pengembangan subsektor industri Real Estate adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan,sebagai satu kesatuan atau secara eceran (retail). Aktivitas pengembangan ini juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Secara spesifik, aktivitas subsektor industri Real Estate lebih mengarah pada kegiatan pengembangan perumahan konvensional berikut sarana pendukung berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial. Di sisi lain, aktivitas subsektor industri properti lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal (antara lain apartemen, kondominium, rumah susun), bangunan komersial (antara lain perkantoran, pusat perbelanjaan) dan bangunan industri. ang (pihak) yang menguasai tanah tersebut(Theresia, 2010).

Industri properi real estate merupakan bidang yang menjanjikan untuk berkembang di Indonesia, karena potensi jumlah penduduk yang besar dengan rasio pemilikan rumah yang masih rendah. Perkembangan perusahaan property dan real estate sangat bergantung pada modal yang diperoleh dari investor. Oleh karena itu, perusahaan property dan real estate harus dapat menunjukkan kinerja dan kondisi perusahaan yang baik dan selalu bertumbuh atau berkembang, sehingga investor percaya untuk tetap berinvestasi dan calon investor tertarik untuk menanamkan modalmaupun investasi.

Dari segi pengelolaan, subsektor industri Properti Real Estate cenderung lebih bebas karena adanya pemindahan hak kepemilikan dari pengembang kepada pemilik bangunan (penghuni pemukiman) sehingga pemeliharaan dan pengelolaan bangunan diserahkan sepenuhnya kepada pemilik yang bersangkutan, sedangkan subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bangunan miliknya. Dari segi pendapatan, pendapatan industri properti Real Estate diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah, sedangkan pendapatan subsektor industri properti berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan service charge, dan lainya.

PERBEDAAN PROPERTI, REAL ESTATE DAN JASA KONSTRUKSI

Bidang real estate pada umumnya terjadi pada saat negara yang belum berkembang (underdevelop) tumbuh menjadi negara yang sedang berkembang (developing country), dimana prioritas pemenuhan kebutuhan tidak lagi pada masalah sandang dan pangan, melainkan masalah papan akibat meningkatnya kesejahteraan sosial. Itu berarti kegiatan industri konstruksi semakin meningkat, karena diperlukan lebih banyak pihak untuk menangani dan memprakarsainya sesuai dengan cara dan pola pembangunan yang diterapkan.

Dunia Properti atau Real Estate Indonesia sedang berkembang dengan pesat seiring dengan kebutuhan terhadap perumahan rakyat yang semakin besar dan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik. Pertumbuhan ekonomi Indonesia juga akan berdampak pada peningkatan kebutuhan akan gedung perkantoran dan fasilitasnya. Berbagai jenis perumahan sedang dan akan dibangun, termasuk jenis apartemen, kondomonium, rumah susun, resort dan sebagainya. Penentuan siklus operasi normal perusahaan yang bergerak di bidang Real Estate pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang sangat tinggi (high risk).

Di saat bersamaan, Jasa Konstruksi sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari keberadaan Properti dan atau Real Estate ikut

berakselarasi pula. Kebutuhan dunia properti/real estate terhadap jasa konstruksi terlihat dalam keterlibatan awal pembentukan/pembangunan suatu properti dan atau real estate, saat pemeliharaan, dan renovasi di pasar sekunder. Jasa Konstruksi terlibat penuh dalam proses perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, instalasi dan pemeliharaan konstruksi tanah dan atau bangunan. Pertumbuhan pesat dalam industri penjualan tanah secara eceran dan rumitnya kegiatan pengembangan yang dilakukan oleh industri tersebut menimbulkan masalah-masalah akuntansi yang pelik. Dari sisi akuntansi, Properti atau Real Estate sangat menarik untuk dicermati karena dalam transaksi-transaksi yang secara khusus berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estate (real estate development activities) dan transaksi nyata yang menyangkut operasi real estate (kawasan bangunan) menimbulkan prinsip-prinsip pengakuan pendapatan dan metode penetapan laba yang harus diterapkan dari penjualan tanah secara eceran (retail) tersebut.

PIHAK DAN PERANNYA DALAM PROPERTI

- Developer ialah pihak pengembang yang mengawali pembangunan usaha Properti.
- Kontraktor ialah pihak yang melaksanakan pembangunan fisik usaha Properti.
- Konsultan ialah tempat developer melakukan konsultasi terhadap hal-hal yang berkaitan dengan Properti.
- Advokat ialah pihak yang mengurusi masalah hukum usaha Properti.
- Manajemen Pembiayaan ialah pihak yang mengurusi keuangan.
- Broker (pialang) ialah pihak yang mempertemukan penjual dengan pembeli usaha Properti.
- Inverstor ialah pihak yang mendanai usaha Properti dengan mengharapkan profit Properti.
- Perbankan ialah media yang digunakan oleh broker/pialang dalam melakukan transaksi dengan si pembeli.

- Dalam usaha Properti, Investor mendanai permodalan developer untuk mengadakan sebuah proyek. Developer sendiri, dalam menjalankan kegiatannya dibantu oleh konsultan dan advokat. Konsultan yang dimaksud di sini adalah tempat konsultasi permasalahan yang menyangkut fisik proyek. Sedangkan advokat lebih menekankan pada aspek hukum dan legalitas.

Properti adalah suatu komoditas atau suatu instrumen investasi yang berbeda dengan komoditas atau instrumen investasi lain. Properti memiliki karaktersitk khusus yaitu:

1. Properti sulit untuk dipindahkan.
2. Properti memiliki karakteristik unik dan heterogen.
3. Properti tidak mudah dikonversi menjadi uang karena pasar properti yang bersifat tidak sempurna.
4. Properti merupakan barang yang tahan lama dan memiliki waktu penggunaan yang panjang.
5. Properti terkait pada aspek legalitas yang berkaitan dengan hak mengelola atas properti yang mana hak tersebut memberikan berpengaruh terhadap nilai properti.

Halaman kosong

AKUNTANSI PROPERTI REAL ESTATE

Dari sisi akuntansi, Properti atau Real Estate sangat menarik untuk dicermati karena dalam transaksi-transaksi yang secara khusus berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estate (*real estate development activities*) dan transaksi nyata yang menyangkut operasi real estate (kawasan bangunan) menimbulkan prinsip-prinsip pengakuan pendapatan dan metode penetapan laba yang harus diterapkan dari penjualan tanah secara eceran (retail) tersebut.

Akuntansi Aktivitas Pengembangan Bisnis Properti yang berlaku efektif mulai 1 Januari 1998. PSAK ini menjelaskan aktivitas pengembangan Bisnis Properti sebagai kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 terdiri dari paragraf 63-96.

Menurut PSAK No. 13 properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lesse/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dan tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Hal ini ditegaskan oleh IAI (2007: 44.1) "Pernyataan ini bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estate (real estate development activities). Hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam Pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum."

Berikut ini adalah pengertian istilah yang digunakan menurut IAI (2007 :44.1):

1. Aktivitas Pengembangan Real Estate adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual ataudisewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (retail). Aktivitas pengembangan real estate juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.
2. Perusahaan pengembang adalah perusahaan dengan aktivitas pengembangan real estate.
3. Unit bangunan adalah unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya.
4. Proyek adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual.
5. Unit real estate mencakup, (a) unit property perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya, dan (b) kapling tanah tanpa bangunan.
6. Harga jual relatif adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis unit real estate dengan jumlah harga jual semua jenis real estat yang dibangun pada suatu proyek pengembangan real estate. Harga jual yang dimaksud adalah harga jual estimasian kini.
7. Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihak penjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit real estate pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua belah pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.
8. Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkaitan satu atau lebih unit real estate. Sejak tanggal ditandatangani perjanjian tersebut berkekuatan hukum dan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.

9. Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomik yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus masuk tersebut meningkatkan jumlah ekuitas selain peningkatan yang berasal dari kontrobusi penanaman modal.
10. Laba adalah pendapatan dari penjualan unit bangunan dan atau penjualan kapling tanah bangunan dikurangi dengan beban pokok penjualan real estate (cost of sales).

RUANG LINGKUP AKTIVITAS PENGEMBANGAN PROPERTI REAL ESTATE

Ruang lingkup yang terdapat di dalam PSAK menurut IAI (2007 : 44.1) ini adalah sebagai berikut :

1. Pernyataan ini harus diterapkan untuk perusahaan yang melakukan pengembangan aktivitas real estate, walaupun pengembangan aktivitas real estat tersebut bukan aktivitas utama perusahaan.
2. Pernyataan ini berlaku bagi setiap laporan keuangan perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estate.
3. Pernyataan ini tidak mengatur real estate yang dibangun sendiri oleh perusahaan, untuk digunakan sendiri atau disewakan kepada pihak lain karena, menurut definisi, real estate termasuk aktiva tetap. Pernyataan ini juga mengatur real estate yang merupakan investasi perusahaan, baik sebagai investasi lancar maupun investasi jangka panjang.

Halaman kosong

AKUN DAN PENOMORAN

Transaksi harus dicatat dalam sebuah penamaan dalam akunatansi dinamakan Akun. Pencatatan setiap transaksi keuangan dibukukan menurut jenis masing-masing. Misalnya setiap penerimaan dan pengeluaran uang dibukukan dalam suatu lembaran yang disebut akun. Akun atau perkiraan adalah suatu formulir yang digunakan sebagai tempat mencatat transaksi keuangan yang sejenis dan dapat merubah komposisi harta, kewajiban dan modal perusahaan. Secara umum Akun dapat dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1.Akun riil (tetap) adalah akun yang dilaporkan dalam neraca, dimana saldo akunnya terbawa dari satu periode ke periode berikutnya. Akun riil terdiri dari tiga kelompok yaitu harta, kewajiban dan modal.

2.Akun nominal (sementara) adalah akun yang disajikan dalam laporan laba rugi. Akun nominal terdiri dua kelompok yaitu pendapatan dan beban.

Kode akun dicantumkan untuk memudahkan proses pencatatan, pencarian dan penyimpanan, serta pembebanan yang dituju pada setiap akun. Kode akun adalah pemberiannomor tertentu dengan memakai angka, huruf atau kombinasi angka dan huruf pada setiap akun untuk membantu memudahkan pencatatan, pengelompokkan dan penyimpanan setiap akun. Oleh karena itu kode akun hendaknya memiliki kriteria seperti, mudah diingat, konsisten, sederhana dan singkat serta memungkinkan adanya penambahan akun baru tanpa mengubah kode akun yang sudah ada.

Sistem akuntansi suatu perusahaan dalam pemberian kode akun sangat tergantung pada keanekaragaman transaksi dan jumlah transaksi yang terjadi. Semakin banyak dan kompleksnya transaksi yang terjadi menyebabkan semakin banyak pula kode akun yang akan digunakan.

Ada beberapa kode akun yang dapat digunakan seperti kode numerial, kode desimal, kode mnemonik serta kode kombinasi huruf dan angka

1. Kode angka blok
   Kode angka blok adalah pengkodean dengan cara pengelompokan akun menjadi beberapa kelompok akun, dan setiap akun diberi satu blok angka yang berurutan sebagai kodenya. Kelebihan pada penomoran ini nomor akun mudah diingat karena penomoran akan memblok pada setiap jenis akun tetapi memiliki kekurangan pada batasan penomoran apabila pada nantinya jumlah suate jenis akun melebihi dari angka yang dari nomer yang telah di blok maka akan membuat penomroan baru lagi..

2. Kode angka decimal
   Kode angka desimal adalan pengkodean dengan dengan menggunakan sepuluh angka, dari 0 sampai 9. Dan, tiap-tiap angka menunjukkan kelompok, golongan, dan jenis akun. Kelebihan pada penomoran ini nomor setiap kode akun sangat spesifik dan mudah nantinya dalam pembagian setiap jenis akunnya kekurangannya sulit untuk diingat karena banyaknya kombinasi angka yang digunakan.

3. Kode mnemonik
   Kode mnemonik adalah pembuatan kode akun dengan menggunakan huruf-huruf. Kelebighan pada pengkodean ini mudah dilihat karena kode menggunakan inisial huruf depan dari setiap akun tetapi hal itu membuat kekurangan juga apabila terdapat inisial yang sama pada akun-akun tertentu.

4. Kode kombinasi huruf dan angka
   Kode kombinasi huruf dan angka adalah pembuatan kode akun dengan menggunakan kombinasi huruf dan angka. Pada umumnya huruf digunakan sebagai kode kelompok dan golongan akun, sedangkan angka menunjukkan nama akun. Misalnya: Kelompok aktiva ditunjukkan dengan kode A. Golongan aktiva lancar ditunjukkan dengan kode AL. Golongan aktiva tetap ditunjukkan dengan kode AT. Angka 10 menunjukkan nama akun. Pemberian

nomor dilakukan agar mudah dalam pencarian bukti sebagai dasar pembuatan laporan keuangan.

Pemberian nomor pada perusahaan sudah baik sehingga tidak perlu lagi dilakukan perubahan dalam format pemberian nomor bukti transaksi. Untuk mengurangi resiko hilangnya bukti transaksi penyimpanan bukti transaksi juga harus diperhatikan, bukti transaksi akan dikumpulkan pada satu map yang nantinya map tersebut akan dimasukkan dalam lemari yang dikunci. Bukti transaksi yang sudah disimpan tidak dapat diakses oleh semua karyawan hanya bagian keuangan saja yang bisa mengakses bukti transaksi, hal ini dilakukan tidak hanya untuk mengurangi hilangnya bukti tetapi kerahasiaan data perusahan juga dapat terjaga.

PENOMORAN AKUN

PT. Properti Real Estate

NO	KELAS, KELOMPOK DAN JENIS AKUN		NOMOR AKUN
1	**HARTA**		**1**
	1. Harta lancar		**1.1**
		1. kas	1.1.1
		2. kas di bank	1.1.2
		3. piutang usaha	1.1.3
		4. perlengkapan kantor	1.1.4
	2. Investasi		**1.2**
		1. berupa uang tunai	1.2.1
		2. surat berharga	1.2.2
	3.Harta tetap berwujud		**1.3**
		1. peralatan kantor	1.3.1
		2. kendaraan	1.3.2
		3. persediaan gudang	1.3.3
		4. bangunan	1.3.4
		5. tanah	1.3.5
	4.Harta tetap tak berwujud		**1.4**

NO	KELAS, KELOMPOK DAN JENIS AKUN		NOMOR AKUN
		1. hak paten	1.4.1
	5.Harta lain-lain		**1.5**
		1. harta lain-lain	1.5.1
2	**UTANG**		2
	1.Utang jangka pendek		2.1
		1.utang usaha	2.1.1
		2.utang bunga	2.1.2
		3.utang gaji	2.1.3
	2.Utang jangka panjang		2.2
		1.utang bank	2.2.1
3	**MODAL**		3
	1.Modal sendiri		3.1
		1.modal berupa uang tunai	3.1.1
		2.modal berupa surat berharga	3.1.2
	2.Modal pinjaman		3.2
		1.modal pinjaman berupa uang tunai	3.2.1
		2.Modal pinjaman surat berharga	3.2.2
	3.Modal saham		3.3
		1.modal saham biasa	3.3.1
		2.modal saham istimewa	3.3.2
4	**PENDAPATAN**		4
	1.Pendapatan usaha		4.1
		1. pendapatan usaha	4.1.1
	2.pendapatan di luar usaha		4.2
		1. pendapatan bunga	4.2.1
		2. laba penjualan harta	4.2.2
5	**BEBAN**		5
	1. Beban usaha		5.1
		1. beban gaji	5.1.1

NO	KELAS, KELOMPOK DAN JENIS AKUN		NOMOR AKUN
		2. beban sewa	5.1.2
		3. beban listrik, air dan telpn	5.1.3
		4. beban konsumsi	5.1.4
		5. beban upah kerja	5.1.5
		6. beban jasa	5.1.6
		7. beban marketing	5.1.7
		8. beban rupa-rupa	5.1.8
		9. beban bonus	5.1.9
	2. Beban di luar usaha		5.2
		1.beban bunga	5.2.1
		2.beban penjualan harta	5.2.2
		3.kecurian uang/barang	5.2.3

Halaman kosong

SIKLUS AKUNTANSI

Siklus akuntansi meupakan Sistematika atau tahapan dalam pencatatan transaksi keuangan, peringkasannnya dan pelaporan keuangan. Dalam proses akuntansi mencakup hal-hal sebagai berikut :

PENCATATAN (*RECORDING*) TRANSAKSI-TRANSAKSI KEUANGAN

Pencatatan (*recording*) adalah kegiatan memindah dengan menganalisa transaksi keuangan perusahaan yang terjadi berupa dokumen ke dalam buku harian (jurnal) dengan cermat, teliti dan urut. Contoh transaksi pembelian secara tunai dicatat ke dalam buku transaksi (nota) setelah dianalisa tentang debet kreditnya kemudian dimasukkan ke Jurnal. Pencatatan dalam akuntansi ada dua tahap, yaitu pencatatan transaksidalam buku jurnal (journal entry) dan pencatatan ayat jurnal ke buku besar (posting to ledger).

Contoh Bentuk Jurnal Umum:

PT. Properti Real Estate
Tahun : 20XX Bulan :

Tanggal	No. Bukti	Transaksi	ref	Debet	Credit
TOTAL					

PENGELOMPOKKAN (*CLASSIFICATION*)

Penggolongan merupakan kegiatan memilah dan mengumpulkan transaksi keuangan perusahaan yang sama yang tertulis pada jurnal ke dalam satu akun buku besar. Contoh: transaksi setelah dicatat ke dalam jurnal penerimaan kas dan digolongkan ke dalam akun buku besar. Pada tahap ini menunjukkan aktivitas transaksi-transaksi

yang sudah dicatat itu dikelompokkan menurut kelompok akun yang ada, yaitu kelompok akun (asset), akun kewajiban (liabilities), akun ekuitas (equities), akun pendapatan (revenue), dan akun beban (expenses).

Buku besar mewakili sistem pencatatan untuk data keuangan perusahaan, dengan catatan akun debit dan kredit yang divalidasi oleh neraca saldo. Ini memberikan catatan dari setiap transaksi keuangan yang terjadi selama masa operasi perusahaan dan menyimpan informasi akun yang diperlukan untuk menyiapkan laporan keuangan perusahaan. Data transaksi dipisahkan, menurut jenisnya, ke dalam akun untuk aset, kewajiban, ekuitas pemilik, pendapatan, dan biaya.

Buku besar dibagi menjadi dua bagian; sisi kanan mencantumkan transaksi kredit dan sisi kiri mencantumkan transaksi debit. Akun- akun yang biasanya dimasukkan ke dalam buku besar adalah: aktiva lancar, aktiva tetap, kewajiban, pos pendapatan dan beban, . Dalam praktiknya, buku besar adalah kumpulan akun yangmendukung item nilai yang muncul di semua laporan keuangan utama. Seringkali, ini didukung oleh banyak buku besar pembantu yang memberikan perincian untuk akun-akun di buku besar umum.

Penyusunan Buku besar dan neraca saldo adalah praktik umum sebelum menyiapkan akun akhir perusahaan. Hal ini sejalan dengan konsep pembuat dan pemeriksa dari pengendalian internal. Penyusunan rekening akhir membutuhkan waktu, sehingga manajemen dapat memahami status keuangan perusahaan melalui neraca saldo hingga siap. Perusahaan dapat mengambil keputusan bisnis berdasarkan neraca saldo yang dihasilkan saat ini. Perusahaan dapat mempelajari lebih lanjut tentang saldo saldo dan menjalankannya dengan mudah. Pembuatan buku besar nantinya akan menghasilkan saldo akhir yang akan digunakan dalam pembuatan neraca dan laporan laba rugi, saldo akhir diperoleh dari saldo awal yang berasal dari bulan sebelumnya akan berubah sesuai dengan debet atau kredit dari transaksi yang ada pda bulan tersebut. Dengan demikian maka akan diketahui nantinya apakah saldo akhir

berada pada debet atau kredit yang berbeda pada setiap jenis akun yang sudah digolongkan sesuai dengan nomor akun yang telah diberikan. Berdasarkan format yang telah dibuat maka berikut ini adalah hasil jurnal umum dan buku besar yang telah di buat oleh perusahaan.

Contoh Buku besar:

PT. Properti Real Estate

Nama Transaksi :				No. Transaksi:	
Tanggal	Keterangan	Ref	Debet	Kredit	Saldo

PENGIKHTISARAN (*SUMMARIZING*)

Pengihtisaran merupakan kegiatan untuk meringkas transaksi keuangan yang sudah digolongkan ke dalam akun buku besar menuju neraca saldo. Pada tahap ini dilakukan aktivitas penyusunan nilai untuk setiap akunyang disajikan dalam bentuk saldo masing-masing sisi debit dan kredit.. Secara berkala semua transaksi yang sudah dicatat, dikelompokkan, disajikan secararingkas dalam daftar tersendiri, yang disebut neraca saldo (trialbalance).

Contoh Neraca saldo :

PT. Properti Real Estate

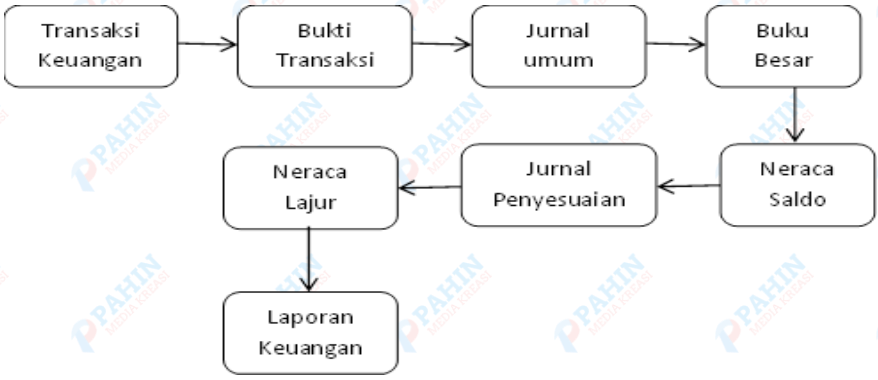
Kode akun	Nama Transaksi	Debit	Kredit
	TOTAL		

PELAPORAN (REPORTING)

Penyajian yang di maksud adalah dimulai dari jurnal penyesuaian, jurnal penutup, menutup buku besar, neraca saldo setelah penutupan , dan jurnal pembalik kemudian menyusun laporan keuangan peringkasan. Laporan disusun secara sistematis untuk dapat dipahamidan dapat diperbandingkan serta disajikan secara lengkap (fulldisclosure). Laporan keuangan terdiri atas laporan laba rugi (incomestatement), laporan perubahan ekuitas (equity statement), laporanneraca (balance sheet), laporan arus kas (cash flow statement), dan catatan atas laporan keuangan.

Penafsiran (analizing) Akuntansi terdiri dari , penggolongan, pengikhtisaran dan pelaporan, pengupasan dan penafsiran mengenai transaksi keuangan perusahaan dengan cara yang sistematis.

Jika diilustrasikan sebuah tahapan sebagaimana proses akuntansi meliputi pencatatan transaksi-transaksi keuangan, pengelompokkan, pengikhtisaran, pelaporan dan penafsiran data keuangan sebagai berikut



Gambar 1: Siklus Keuangan

PENCATATAN

JURNAL TRANSAKSI

Jurnal adalah pencatatan atas transaksi atau kegiatan ekonomi yang mencamtumkan jenis, periode, nominal berdasarkan bukti transaksi yang sah berdasarkan prinsip akuntansi. Pada perusahaana akuntan wajib mencatat transaksi baik keluar masuk kas, dan persediaan dan a transaksi dilakukan.

Bukti transaksi yang terjadi akan diberikan kepada pihak accounting yang nantinya akan digunakan dalam proses pembuatan laporan keuangan. Laporan keuangan akan dibuat setiap satu bulan sekali yang nantinya akan dilaporkan kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Macam-macam bukti transaksi yang ada dalam perusahaan adalah:

1.Bukti pembelian persediaan
2.Bukti pendapatan penjualan
3.Slip gaji
4.Bukti kas masuk
5.Bukti kas keluar
6.Bukti pembayaran hutang

Kesalahan yang dilakukan mayoritas yang ada terdapat dalam proses pencatatan dari risiko hilangnya bukti pembayaran yang ada karena bagian akuntansi akan menumpuk saja dahulu bukti pembayaran setiap harinya dan pada akhir bulan baru akan dilakukan penomeran dan pencatatan laporan. Hilangnya bukti transaksi terkadang dapat terjadi sehingga akan membuat menurunnya keakuratan laporan keuangan.

Penjurnalan berdasarkan bukti transaksi yang adalah awal dari siklus akuntansi. Pada kolom keterangan terdapat nama transaksi yang dilakukan dan pada reference akan dimasukkan nomor nota sesuai dengan nomor yang telah dibuat sebelumnya. Pencatatan (Jurnnal) yang jelas dan detail pada transaksi membantu proses selanjutnya yaitu yang penggolongan. Contohbya Kondisi pada pencatatan transkasi yang bersifat kredit atau hutang.

JURNAL KHUSUS (PENYESUAIAN)

Jurnal Penyesuaian yang sudah disusun di akhir periode, kemudian diposting ke buku besar dan disusunlah neraca saldo. Neraca saldo tersebut dinamakan neraca saldo setelah penyesuaian. Berdasarkan neraca saldo setelah penyesuaian tersebut, maka dapat disusun laporan keuangan. Bentuk kertas kerja ini dalam bentuk multi kolom, yaitu memuat kolom neraca saldo sebelum penyesuaian, kolom penyesuaian, kolom neraca saldo

setelah penyesuaian, kolom laba rugi, dan kolom neraca. Neraca lajur sesungguhnya berguna sebagai alat bantu untuk memahami alur data akuntansi. Pada dasarnya sifat neraca lajur bukan merupakan bagian yang formal dari tahapan siklus akuntansi, worksheet ini menjadi tidak diperlukan bagi perusahaan yang telah menerapkan sistem komputerisasi akuntansi yang handal dan memadai.

Dalam PSAK 14 menyebutkan bahwa kemungkinan biaya persediaan tidak akan diperoleh kembali jika keadaan persediaan rusak, seluruh atau sebagian persediaan telah usang, maupun harga jualnya telah menurun. Biaya persediaan juga tidak dapat diperoleh kembali apabila estimasi biaya penyelesaian atau estimasi biaya untuk membuat suatu penjualan sudah meningkat. Penurunan nilai persediaan di bawah cost menjadi nilai realisasi bersih dengan asumsi bahwa aset seharusnya tidak dinyatakan melebihi estimasi jumlah yang dapat direalisasi penjualan atau penggunannya. Setiap penurunan nilai persediaan harus dibebankan pada periode terjadinya penurunan nilai.

Jurnal khusus merupakan formulir yang digunakan untuk mencatat transaksi sejenis yang terjadi secara berulang-ulang (repeat). Sebagai contoh, karena kebanyakan perusahaan memiliki banyak transaksi pembayaran kas, perusahaan mungkin menggunakan jurnal khusus untuk pembayaran kas, mereka juga akan menggunakan jurnal khusus untuk mencatat penerimaan kas. Pencatatan pada jurnal khusus tersebut bertujuan untuk efisiensi pemindahbukuan (posting) ke buku besar, sehingga buku besar dapat digunakan lebih lama.

JURNAL PENUTUP

Jurnal penutup adalah sebuah jurnal yang dibuat oleh manajemen perusahaan di akhir periode pelaporan yang memiliki tujuan untuk menutup akun-akun nominal seperti pendapatan dan beban-beban. Sehingga akun-akun tersebut tidak mempengaruhi transaksi pada periode berikutnya. Akun-akun ini akan dimunculkan kembali di periode selanjutnya dengan nilai yang baru.

Tujuan dari Pembuatan Jurnal Penutup
1. Menutup akun-akun nominal menjadi bersaldo nol
2. Membuat saldo modal atau ekuitas sesuai dengan keadaan
3. Memisahkan saldo pendapatan dan beban
4. Mempermudah penyajian neraca awal setelah penutupan
5. Menyajikan kondisi akun aset, liabilitas, dan ekuitas

JURNAL PEMBALIK

Segala perusahaan saat melakukan transaksi harus dicatat dan disajikan dalam bentuk jurnal keuangan perusahaan yang nantinya akan dibaca pada laporan keuangan perusahaan setiap akhir periode. Untuk menyajikan semua laporan keuangan itu maka semua transaksi harus dimasukan kedalam jurnal umum perusahaan, kemudian jurnal penyesuaian, dan jurnal pembalik dengan tujuan melaporankan neraca perusahaan secara riil. Semua angka yang tercatat untuk setiap transaksi harus sesuai dengan bukti transaksi yang ada agar laporan keuangan tersebut menggambarkan kondisi awalperusahaan

Jurnal pembalik kegunaannya sebagai pencatat yang menyangkut kepentingan jurnal pembalik. Pada umumnya, pembuatan jurnal pembalik ini tergantung dengan kondisi dan kebutuhan perusahaan, jurnal pembalik ini bersifat opsional atau tidak diwajibkan. Hal yang penting bagi perusahaan adalah kebenaran dan kejelasan dalam menyajikan sebuah laporan keuangan agar tidak menimbulkan dampak kerugian bagi perusahaan dan informasi keuangan. Sebagai contoh

adalah pendapatan, beban yang dibayar dimuka yang berpengaruh terhadapa kewajiban dan piutang perusahaan.

PERHITUNGAN (METODE)

FIFO, LIFO, AVERAGE

Adapun beberapa metode dalam perhitungan beban yaitu Metode identifikasi khusus (Specific Identification), Masuk Pertama Keluar Pertama (FIFO) dan Rata-Rata Tertimbang (Weighted Average Method).

1. Identifikasi khusus (Specific Identification)
   Identifikasi khusus artinya biaya-biaya yang tertentu yang diatribusikan ke unit persediaan tertentu. Oleh karena itu perusahaan harus mengidentifikasikan setiap barang yang dijual dengan jenis persediaan yang spesifik. PSAK 14 mengatur bahwa persediaan yang umunya tidak dapat menggantikan satu sama lain atau barang yang dibuat dan dipisahkan untuk kegiatan tertentu harus diperhitungkan menggunakan identifikasi khusus. Biasanya digunakan pada perusahaan dengan jumlah persediaan sedikit seperti benda-benda seni dan barang antik. Harga pokok penjualan terdiri dari harga pokok barang yang terjual. Sehingga, sisa barang tersedia merupakan persediaan akhir.
2. Masuk Pertama Keluar Pertama (FIFO)
   Metode ini mengasumsikan bahwa persediaan yang dibeli terlebih dahulu dibeli akan dijual terlebih dahulu. Sehingga persediaan yang tersisa pada akhir periode adalah yang terakhir dibeli dan akan diproduksi kemudian pada periode kedepannya. Metode ini banyak digunakan perusahaan karena perhitungan dan pelaksanaannya lebih sederhana dan nilai pada neraca sesuai dengan harga yang berlaku saat ini.
3. Rata-Rata Tertimbang (Average Cost Method)
   Kieso, et al. (2018) menyatakan bahwa "average cost method to calcul ate the price of items contained in the inventory on the basic

of average cost of the same goods are available or a period." Yang artinya metode rata-rata menghitung harga pos-pos yang terdapat pada persediaan atas dasar biaya rata-rata barang yang sama yang tersedia dalam satu periode.Asumsi dalam Rata-Rata Tertimbang (Average Cost Method) bahwa seluruh barang tercampur sehingga mustahil untuk menentukan barang mana yang terjual dan barang mana yang tidak terjual atau tertahan dalam persediaan. Dari penjelasan diatas secara umum perusahaan secara umum tidak mungkin mengukur arus fisik persediaan secara khusus

PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN

Dalam laporan keuangan terdapat penyajian dan pengungkapan suatu akun. Pengungkapan adalah penjelasan sejelas-jelasnya dari suatu akun yang mendukung penyajiannya di dalam neraca ataupun laba rugi. Pemilik properti melakukan pengungkapan properti bagi memegang hak atas properti baik sewa pembiayaan atau sewa operasi . Ada beberapa metode pengungkapan yaitu

a. Pengungkpan Nilai wajar

- Penambahan dari akuisisi melalui penggabungan usaha
- Aset yang diklasifikasikan untuk dijual atau masuk ke dalam kelompok asetyang akan dilepaskan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki, dijualdan pelepasan lain
- Laba atau rugi neto dari penyesuaian terhadap nilai wajar
- Perbedaan nilai tukar yang timbul pada penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional menjadi mata uang penyajian yang berbeda, termasukpenjabaran dari kegiatan usaha luar negeri menjadi mata uang penyajiandari entitas pelapor
- Transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri

b. Pengungkapan NIlai Umum

- Apabila pengklasifikasian ini sulit dilakukan kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari
- Beban operasi langsung investasi yang tidak menghasilkan pendapatanrental selama periode tersebut
- Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan
- Penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori properti

c. Pengungkapan Nilai Berdasarkan Biaya

- Masa manfaat atau tarif penyusutan telah habis digunakan
- Aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual atau masuk ke dalam kelompok aset yang akan dilepaskan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual dan pelepasan lain
- Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode
- Pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan penambahan yang dihasilkan dari pengeluaran setelah perolehan yang diakui dalam jumlah tercatat aset
- Penambahan dari akuisisi melalui penggabungan usaha
- Ada kebijakan dalam Perubahan lain

ELEMEN AKUNTANSI PROPERTI

Bagian ini menjelaskan hal-hal yang penting untuk diungkapkan pada tiap-tiap pos, yang dapat mempengaruhi pembaca dalam pengambilan keputusan, yang disusun dengan memperhatikan urutan penyajian Neraca, Laporan Laba Rugi, Laporan Perubahan Ekuitas, dan Laporan Arus Kas, serta informasi tambahan.

ASET

Dalam aset ada beberapa proses seperti klasifikasi, pengelolaan, penggunaan dan pengalokasian properti real estate kemudian pengukuran serta pelaporan aset yang dipertimbangkan mengalami gangguan dalam kemampuan mereka untuk menghasilkan arus kas dan kinerja keuangan. Klasifikasi Sumber daya yang menentukan kapasitas produktif perusahaan sering disebut aset berumur panjang. Aset ini, yang terdaftar sebagai aset tidak lancar di neraca, dapat berwujud atau tidak berwujud dan memiliki karakteristik sebagai berikut

Aset adalah pos yang tidak terbatas pada kekayaan perusahaan yang belum dialokasikan (deffered charges) atau biaya yang masih harus dialokasikan pada penghasilan yang akan datang, serta aktiva yang tidak berwujud lainnya (intangible assets).

Aktiva diklasifikasikan menjadi dua berdasarkan tingkat likuiditas (pencairan) yaitu :

a. Aset lancar
   Adalah uang kas yang aktiva lainnya yang dapat diharapkan untukdicairkan atau ditukarkan menjadi uang tunai, dijual atau dikonsumerdalam periode berikutnya (paling lama satu tahun atau dalamperputaran kegiatan perusahaan yang normal), contoh : kas, investasi,piutang, persediaan, dan uang muka.

b. Aset tidak lancar

Adalah aktiva yang mempunyai umur kegunaan relatif permanen atau jangka panjang (mempunyai unsur ekonomis lebih dari satu tahun atautidak akan habis dalam satu kali perputaran operasi perusahaan). Danberikut ini terdapat lima unsur pokok dari aktiva tidak lancar yaitu investasi jangka panjang, aktiva tetap, berwujud, beban yang ditangguhkan, dan ativa lain-lain.

ASET TETAP

PSAK No. 16 mengenai Aset Tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuanadministratif; dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode Secara umum tanah dan bangunan bagi sebagian besar perusahaan adalah aset tetap. Bagi perusahaan properti tanah dan bangunan adalah persediaan walaupun tidak semua diakui sebagai persediaan. Hal ini ditentukan oleh tujuan pembelian tanah dan bangunan tersebut. Jika tanah dibeli dan dibangun untuk digunakan sendiri maka harus diakui sebagai aset tetap. Tetapi akan diakui sebagai persediaan apabila tanah dibangun untuk dijual kembali.

PERSEDIAAN

Persediaan adalah aset yang dimiliki oleh perusahaan dan tersedia untuk dijual dalam kepentingan bisnis atau merupakan barang yang akan digunakan untuk memproduksi barang yang tersedia untuk dijual. Dengan demikian persediaan merupakan komponen aset yang sangat penting bagi perusahaan karena persediaan merupakan sumber utama dalam merealisasikan laba perusahaan.

Persediaan dapat didefinisikan kedalam 3 kategori yaitu pertama sebagai

1. aset yang tersedia untuk dijual dalam kegiatan usaha,
2. aset dalam proses produksi untuk penjualan
3. aset dalam bentuk bahan perlengkapan proses produksi

Persediaan secara umum merupakan barang atau aset yang dimiliki oleh perusahaan yang digunakan untuk dijual atau sebagai bahan produksi untuk menghasilkan suatu barang. Aset yang tergolong kepada persediaan tergantung kepada jenis bisnis perusahaan. . Begitu juga perusahaan yang bergerak dibidang properti yang menjual apartemen, perumahan dan gedung, maka apartemen, perumahan dan gedung tersebut tergolong kepada persediaan perusahaan tersebut. Pada perusahaan lain yang tidak bergerak dibidang tersebut atau tidak memperjualbelikan properti maka aset tersebut digolongkan sebagai aset tetap atau properti investasi yang digunakan untuk menunjang kegiatan operasional.

Dalam PSAK 14 paragraf 6 menyatakan bahwa persediaan adalah aset:

1. tersedia untuk dijual dalam kegiatan usaha
2. dalam proses produksi untuk penjualan
3. dalam bentuk bahan baku atau perlengkapan untuk digunakan dalam proses produksi atau pemberian jasa.

Jenis Persediaan bahwa real estat diklasifikasikan menjadi beberapa tipe berikut:

1. Tanah yang selesai dikembangkan yaitu tanah kosong yang sudah melalui proses pengembangan sehingga siap untuk didirikan bangunan diatasnya. Pengembangan tanah dapat berupa pembangunan saluran air dan akses jalan.
2. Properti perumahan yaitu perumahan yang dibuat untuk masyarakat guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Properti perumahan dapat berupa perumahan untuk keluarga kecil, garden apartment, apartemen tingkat menengah, dan apartemen bertingkat tinggi.
3. Properti kantor komersil yaitu properti yang dibangun untuk perkantoran.
4. Properti industri yaitu properti berupa pabrik dan gudang yang biasanya dibangun secara horizontal (tidak bertingkat) namun di lahan yang sangat luas.

INVESTASI

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Menurut PSAK 13, biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat didistribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat didistribusikan secara langsung misalnya: biaya jasa hukum. Keputusan investasi modal berkaitan dengan proses perencanaan, menentukan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan, dan penggunaan kriteria tertentu untuk memilih aset jangka panjang. Keputusan tersebut sangat penting untuk dirancang dengan baik karena menyangkut resiko pada sumber daya yang digunakan perusahaan periode yang panjang dan secara terus menerus berpengaruh pada perkembangan perusahaan di masa yang akan mendatang.

Keputusan investasi modal, manajer perusahaan harus mengestimasi kuantitas dan waktu arus kas, menilai resiko investasi, dan mempertimbangkan pengaruh proyek investasi terhadap laba perusahaan. Manajer perusahaan juga harus menentukan tujuan dan prioritas untuk investasi modal. Terdapat dua model keputusan investasi modal yaitu model non-diskonto dan model diskonto. Model non-diskonto tidak mempertimbangkan nilai waktu pada uang, sedangkan model diskontomempertimbangkannya.

Menurut PSAK No. 13 karakteristik tersebut antara lain:

1. Properti investasi dapat digunakan untuk menghasilkan sewa atau untuk mendapatkan kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi tersebut menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak tergantung pada aset lain yang digunakan.
2. Properti investasi tidak dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari ataupun sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual.
3. Properti investasi tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

4. Properti investasi tidak disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan.
5. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang akan mengalir ke entitas dan biaya perolehannya dapat diukur dengan andal.

PSAK 13 membedakan antara properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri (mengacu pada PSAK 16). Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan) untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

Kriteria Klasifikasi Investasi dalam PSAK 13 Dan Aset Tetap PSAK 16

Nilai Wajar (PSAK 13)	**Revaluasi (PSAK 16)**
Menggunakan nilai wajar	Menggunakan nilai wajar
Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya	Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan labarugi atau ekuitas
Tidak ada penyusutan	Tidak ada penyusutan
Mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca	Tidak Spesifik, hanyamengharuskan secarareguler

Menurut PSAK No. 13, transfer ke atau dari properti investasi dilakukan jika dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dalam tabel berikut.

Transfer	**Perubahan Penggunaan**
Transfer dari Properti Investasi ke Properti yang dimiliki sendiri	Dimulainya penggunaan oleh pemilik
Transfer dari Properti Investasi ke Persediaan	Dimulainya pengembangan untuk dijual
Transfer dari properti yang dimiliki sendiri ke properti investasi	Berakhirnya pemakaian oleh pemilik

Transfer dari Persediaan ke properti investasi	Dimulainya sewa operasi kepihak lain
Transfer dari Properti yang sedang dibangun ke properti investasi	Berakhirnya pembangunan atau renovasi

PIUTANG

Transaksi muncul dari penjualan secara kredit atau aktivitas perusahaan lain yang menimbulkan hak tagih perusahaan terhadap pihak lain. Muncul potensi penundaan pelunasan atau malah sampai gagal bayar dan piutang. Jadi perusahaan perlu mengelola piutangnya dengan baik, agar piutang tetap mendukung kinerja perusahaan, bukan sebaliknya menurunkan kinerja perusahaan dengan banyaknya piutang tak tertagih.

Tujuan utama manajemen piutang adalah untuk memaksimalkan pengembalian piutang sambil meminimalkan risiko piutang tak tertagih .Akumulasi piutang menghasilkan risiko untuk perusahaan yang meliputi biaya penagihan, piutang tak tertagih, dan biaya modal. Disisi lain piutang atau penjuala secara kredit sangat membantu dalam properti real estate dan peningkatan penjualan tersebut akan meningkatkan likuiditas dan posisi tunai perusahaan. Manfaat selanjutnya adalah pengendalian yang baik atas modal kerja dan kas serta mengurangi biaya administrasi. Dari pihak di luar perusahaan, pengelolaan piutang yang baik akan meningkatkan komunikasi yang baik dengan pelanggan dan meningkatkan kepuasan pelanggan. Saling pengertian dan saling percaya yang terbentuk dalam hubungan perusahaan dengan pelanggan akan menciptakan kerja sama yang saling menguntungkan dalam jangka panjang.

KEWAJIBAN

Kewajiban adalah pengorbanan finansial yang harus dilakukan perusahaan di masa depan sebagai akibat dari tindakan atau transaksi di

masa lalu. Pengorbanan finansial dapat berupa uang, properti lain, layanan, atau melakukan suatu pekerjaan. Kegiatan keuangan dapat berupa penerimaan uang, penjualan barang atau jasa, pengakuan cost dan loss atas suatu transaksi. Kewajiban biasanya dapat diukur atau hanya diperkirakan atau dinyatakan dalam satuan moneter.

Di sisi biaya, kewajiban merupakan sumber biaya untuk perolehan aset. Pada dasarnya berasal dari dua sumber, yaitu pemilik dana atau investor dan kreditor. Kewajiban merupakan sumber pembiayaan yang diberikan oleh kreditur. Pada neraca, akun aset sama dengan total kewajiban ditambah dengan total ekuitas.

Financial Accounting Standard Board, kewajiban adalah kemungkinan pelepasan manfaat dari ekonomi yang mungkin timbul atas kewajiban sekarang entitas tertentu untuk mentransfer aset atau memberikan layanan kepada entitas lain di masa yang akan datang sebagai akibat dari transaksi masa lalu. Karakteristik hutang adalah sebagai berikut:

1. Hutang adalah kewajiban kewajiban saat ini yang dapat dibayarkan melalui transfer atau penggunaan uang tunai yang tersedia di perusahaan atau bisa saja berasal dari pendapatan atas penjualan barang atau jasa dimasa yang akan datang.
2. Hutang merupakan kewajiban bagi perusahaan yang bersifat tidak dapat dihindari

Semua kewajiban keuangan perusahaan kepada pihak lainyang belum terpenuhi, dimana hutang ini merupakan sumber dana ataumodal perusahaan yang berasal dari kreditor. Kewajiban perusahaan dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

1. Hutang jangka pendek

   Kewajiban keuangan perusahaan yang pelunasannya atau pembayarannya akan dilakukan jangka pendek (satu tahun sejak tanggal neraca) denganmenggunakan aktiva lancar yang dimiliki oleh perusahaan.

2. Hutang lancar

Hutang dagang, hutang wesel, hutang pajak, biaya yang masih harus dibayar, hutang jangka panjang yang segerajatuh tempo, penghasilam yang diterima dimuka.

3. Hutang jangka panjang

   Kewajiban keuangan yang jangka waktu pembayarannya (jatuh temponya).

4. Masih jangka panjang

   Kewajiban yang berumur lebih dari satu tahun sejak tanggal neraca. Diantaranya: hutang obligasi, hutang hipotik, pinjaman jangka panjang yang lain.

EKUITAS

Ekuitas adalah suatu hak yang tersisa atas aset suatu perusahaan setelah dikurangi kewajiban. Ekuitas sebagai bagian hak pemilik dalam perusahaan harus dilaporkan sedemikian rupa sehingga memberikan informasi mengenai sumbernya secara jelas dan disajikan sesuai dengan peraturan perundangan dan akta pendirian yang berlaku. Untuk perusahaan perseorangan, ekuitas sering disebut modal. Modal adalah hak atau bagian yang dimiliki oleh pemilik perusahaanyang ditunjukkan dalam pos modal (modal saham), laba dit ahan. Atau kelebihan nilai aktiva yang dimiliki oleh perusahaan terhadap seluruh hutang perusahaan.

Pada konsep kesatuan usaha yang memisahkan antara manajemen dan pemilikan, informasi tentang akuitas pemegang saham menjadi sangat penting karena hal tersebut menunjukan hubungan antara perusahaan (perseroan) dengan pemegang saham. Dari sudut pemegang saham, ekuitas pemegang saham merupakan hak atas kekayaan atau nilai yang tertanam dalam perseroan. Kalau dipandang dari sudut kesatuan usaha, ekuitas pemegang saham merupakan "utang" perseroan kepada para pemegang saham. Oleh karena itu, ekuitas

pemegang saham dapat juga dipandang sebagai gambaran hubungan yuridis antara perseroan dan pemegang saham. Pelaporan dalam menyajikan informasi ekuitas adalah hubungan dan tanggung jawab yuridis dari proses akuntansi yang tercermin dalamLaporan perubahan ekuitas maupun neraca.

Menurut Standar Akuntansi Keuangan, ekuitas adalah hak residual atas assset perusahaan setelah dikurangi semua kewajiban. Ekuitas didefinisikan hak residual untuk menunjukkan bahwa ekuitas bukanlah kewajiban. Dari definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan terkait karakteristik ekuitas yaitu sebagai berikut:

1. Ekuitas sama dengan aktiva bersih
2. Ekuitas dapat bertambah atau berkurang karena kenaikan atau penurunan aktiva bersih baik yang berasal dari sumber bukan pemilik (pendapatan dan biaya) maupun investasi oleh pemilik atau distribusi kepada pemilik.

Berikut ini beberapa komponen yang terdapat dalam ekuitas;

1. Modal yang Disetorkan
   Maksud dari modal yang disetor adalah besarnya modal atau aset yang diserahkan oleh pemilik usaha ataupun investor dalam jumlah tertentu.
2. profit yang Tidak Dibagikan
   Maksud dari profit yang tidak dibagikan yaitu profit yang telah didapatkan dari tahun-tahun sebelumnya serta tidak dibagikan ataupun tidak diambil.
3. Modal Penilaian Kembali
   Selisih yang terdapat antara modal pada periode sebelumnya dengan periode saat ini disebut dengan modal penilaian kembali.
4. Modal Sumbangan
   Modal sumbangan yaitu nilai aktiva yang diperoleh perusahaan yang sumbernya dari sumbangan pihak lain.

5. Modal Yang Lainnya
   Modal lainnya yaitu modal yang sumbernya dari berbagai jenis cadangan yang ada pada perusahaan.

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN EKUITAS

Dalam pengakuan ekuitas biasanya diakui saat pemodal mentransfer sumber daya kepada perusahaan sebagai imbalan bagian kepemilikan perusahaan, pengakuan modal biasanya digunakan pada perusahaan yang berbentuk perseorangan maupun bersama-sama. Modal yang disetor diakui pada saat penerimaan baik berupa kas ataupun non-kas. Saldo normal ekuitas berada di sisi kredit. Modal/Ekuitas diukur sesuai dengan jumlah kas yang diterima. Sementara untuk setoran yang berupa non kas akan diukur sebesar nilai wajarnon-kas pada saat diserahkan, yaitu nilai oppraisal tanggal yang disetujui dewan komisaris.

Menurut PSAK No 21, penyajian ekuitas meliputi penyajian dalam bentuk modal dan saldo laba. Modal disajikan dalam neraca setelah pos kewajiban. Penyajian ekuitas bertujuan menyediakan informasi tentang riwayat serta prospek investasi pemilik dan pemegang ekuitas lainnya. Informasi tentang kewajiban yuridis perseroan terhdap para pemegang saham dan pihak lainnya juga merupakan tujuan penyajian ekuitas pemegang saham. Selain itu, akun ini juga harus disajikan dan dinyatakan terpisah antara akun modal saham dan laba ditahan, tujuannya yaitu:

- Membedakan sumber. Modal yang disetor mencerminkan riwayat modal sejak berdirinya perseroan, sedangkan laba ditahan terbentuk dari akumulasi laba.
- Dari segi administrasi keuangan, laba ditahan merupakan indikator daya melaba (earning power). Dari sisi yuridis modal setoran merupakan dana dasar yang harus tetap dipertahankan untuk menunjukkan perlindungan bagi pihak lain, dana ini hanya dapat ditarik kembali dalam likuiditas atau dalam keadaan luar biasa lainnya. Sementara untuk laba ditahan adalah jumlah yang secara yuridis dapat digunakan untuk pembagian deviden

Dasar pengelolaan modal sendiri perusahaan adalah pengelolaan pembentukan sumber keuangan sendiri. Untuk memastikan pengelolaan yang efektif dari proses ini, suatu perusahaan biasanya mengembangkan kebijakan keuangan khusus yang bertujuan untuk menarik sumber keuangannya sendiri dariberbagai sumber sesuai dengan kebutuhan perkembangannya di masa mendatang.

Tujuan utama dari manajemen modal ekuitas adalah:

a. Penentuan ukuran modal ekuitas yang sesuai;
b. Meningkatkan, dalam jumlah modal ekuitas melalui laba ditahan atau penerbitan saham tambahan;
c. Penetapan struktur rasional saham baru yang diterbitkan;
d. Pengertian dan pelaksanaan kebijakan dividen

Teori ekuitas adalah teori yang menjelaskan sudut pandang yang digunakan dalam akuntansi berkaitan dengan penyusunan dan penyajian laporan keuangan. Teori ekuitas berfokus pada menentukan apakah distribusi sumber daya yang adil untuk kedua pasangan relasional. Ekuitas diukur dengan membandingkan rasio kontribusi (atau biaya) dan manfaat (atau imbalan) untuk setiap orang

BIAYA

Menentukan biaya pembelian atau pembuatan barang (biaya persediaan) dan mengalokasikan jumlah nilai persediaan awal dan biaya pembelian untuk persediaan awal dan persediaan akhir dengan harga pokok penjualan, dengan menggunakan rumus biaya.

1. Biaya persediaan terdiri dari semua biaya pembelian, biaya konversi dan biaya yang timbul hingga persediaan berada dalam keadaan siap dipakai atau dijual.
2. Biaya konversi persediaan terdiri yang terkait secara langsung dengan unit diproduksi.
3. Biaya-biaya lain hanya dibebankan jika biaya timbul agar persediaan tetap saat ini

Unsur dalam perhitungna biaya perolehan properti meliputi

1. harga pembelian;
2. biaya penutupan (hak atas tanah, biaya legal, dan biaya pencatatan);
3. biaya untuk memperoleh properti dalam kondisi yang sesuai dengan penggunaannya \
4. Biaya Asumsi dari hak gadai, hipotek, halangan pada properti
5. perbaikan tambahan properti yang punya masa manfaat tak terbatas.

PSAK No.44 paragraf 38 menyebutkan, Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat:

a) biaya pra-perolehan tanah (preacqusition cost)
b) biaya perolehan tanah
c) biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
d) biaya yang dapat distribusikan pada aktivitas pengembangan
e) biaya pinjaman

Dalam penggunaan istilah "biaya" dan " beban" sering ditemui bahwa kedua istilah itu diartikan sama karena istilah ini menyangkut tentang pengorbanan ekonomi yang diukur dengan nilai uang. Biaya maupun beban suatu aspek yang tidak menguntungkan dalam menghasilkan pendapatan dan akan mengurangi modal pemiliknya. Biaya diterjemahkan dari kata cost, sedangkan beban diterjemahkan dari kata expense. Biaya dan beban juga memiliki pengertian yang berbeda, dalam konsep ini akan dijelaskan pengertian biaya (cost) dan beban(expense).

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:23.12) pengorbanan ekonomis yang diperlukan untuk memperoleh barang dan jasa secara langsung atau telah dimanfaatkan didalam suatu usaha untuk menghasilkan pendapatan dalam satu periode yang sudah tidak memberi manfaat untuk masa berikutnya. Kemudian mengenai biaya adalah pengurangan aktiva bersih akibat digunakan untuk menciptakan

pendapatan atau karena pengenaan pajak oleh badan-badan pemerintah. Beban dihitung menurut jumlah penggunaan aktiva dan pertambahan kewajiban yang berkaitan dengan produksi dengan pengiriman barang serta pemberian jasa. Dalam beban mencakup biaya yang telah disepakati (expired) yang dapat dikurangi dari beban.

Alokasi biaya sarana umum dilakukan ke unit-unit tanah yang memperoleh manfaat dari sarana tersebut. Pendapatan yang diperoleh sebelum sarana secara fisik selesai secara substansial dikurangkan dari biaya sarana. Biaya-biaya dari pengeluaran ini akan dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu pengeluaran pendapatan dan pengeluaran modal.

Dikemukakan oleh adalah sebagai berikut:

1. Pengeluaran Pendapatan (Revenue Expenditure)
   Adalah pengeluaran yang berkaitan dengan aktiva yang mempunyai manfaatnya kurang dari satu periode. Pengeluaran yang semacam ini dibebankan sebagai biaya dalam periode saat pengeluaran dilakukan.
2. Pengeluaram Modal (Capital Expenditure)
   Adalah pengeluaran yang berkaitan dengan aktiva yang mempunyai manfaat lebih dari satu periode. Pengeluaran yang semacam ini harus dikapitalisasi dan ditambahkan dalam nilai perolehan aktiva tetap yang bersangkutan.

Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi keproyek pengembangan real estat:

1. Biaya pra perolehan tanah (preaquisition costs)
2. Biaya perolehan tanah
3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
4. Biaya yang dapat dikelompokkan pada aktivitas pengembangan
5. Biaya pinjaman
6. Biaya pra-perolehan tanah dikapitalisasikan ke proyek pengembangan kriteria berikut telah terpenuhi.

1) BIAYA PRA PEROLEHAN TANAH (PREAQUISITION COSTS)

Biaya pra perolehan tanah dikapitalisasikan keproyek pengembangan properti apabila kriteria berikut ini terpenuhi:

1. Biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu.
2. Biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat apabila tanah telah diperoleh .
3. Perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu membiayai atau memperolehpendanaan yang memadai.

Biaya pra perolehan tanah mencakup biaya sebelum perolehan tanah atau sampai perusahaan memperoleh izin perolehan tanah dari pemerintah. Biaya praperolehan tanah yang dapat dikapitalilsasi adalah biaya yang berhubungan dengan aktivitas perolehan tanah. Biaya pra perolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

1. Biaya pengurusan izin pemerintah
2. Biaya konsultasi hukum
3. Biaya studi kelayakan
4. Gaji karyawan
5. Biaya analisis mengenai dampak lingkungan
6. Imbalan untuk ahli pertanahan

Pada saat tanah berhasil diperoleh, biaya pra perolehan tanah dipindahkan ke biaya proyek pengembnagan real estate. Apabila besar kemungkinan(probable) tanah tidak akan berhasil diperoleh, biaya pra perolehan tanah langsung diakui sebagai beban pada laporan laba rugi.

2) BIAYA PEROLEHAN TANAH

Biaya perolehan tanah mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah

tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Biaya perolehan tanah mencakup,tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai perhitungan harga pokok produksi adalah :

1. Untuk pedoman dalam penetapan harga jual
2. Untuk mengetahui efisien atau tidaknya perusahaan
3. Untuk mengetahui apakah suatu kebijakan dalam penjualan barang

Sebelum membahas tentang unsur-unsur biaya pada Properti Real Estatee, terlebih dahulu dibahas pengertian dari biaya atau beban, sehingga dapat dengan mudah mengklasifikasikan suatu biaya itu termasuk kategori yang mana.Biaya (cost) diartikan sebagai suatu pengorbanan yang dapat mengurangi kas atau harta lainnya untuk mencapai tujuan, baik yang dapat dibebankan pada saat ini pada saat yang akan datang.Sedangkan bebanadalah biaya yang telah terjadi (expired cost) yang dikurangkan dari penghasilan atau dibebankan pada periode yang bersangkutan dimana pengorbanan terjadi.

Biaya dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Produk
    a. Manufacturing cost
    Manufacturing cost (production cost/factory cost) adalah jumlah dari tiga elemen biaya, yaitu direct material, direct labor, dan factory overhead (FOH). Kombinasi direct material dengan direct labor disebut prime cost. Kombinasi direct labor dengan FOH disebut conversion cost (yang menyatakan biaya untuk mengubah/konversi direct material menjadi produk jadi).
    b. b. Commersial Expanse
    Commersial Expanse mencakup:
        - Marketing Expance (distribution/selling), mencakup biaya penjualan dan pengiriman.

- Adminitrative (general & administrative) expence, yang mencakup biaya-biaya yang terjadi dalam rangka pengaturan dan pengawasan organsasi.

2. Volume Produksi

   a. Variable cost

      Variable cost secara umum mempunyai karakteristik sebagai berikut:

      - Jumlah total berubah secara proposional dengan mengikuti perubahan volume.
      - Cost perunit relatif tetap di dalam kisaran volume kisaran.
      - Dapat dibebankan, dengan kemudahan dan ketetapan yang layak ke departemen operasi.
      - Terkendali oleh kepala departemen tertentu.

   b. Fixed Cost

      Fixed cost mempunyai karakteristik sebagai berikut:

      - Jumlah total tidak berubah dalam kisaran volume tertentu.
      - Cost per unit berubah dalam kisaran relevan.
      - Dapat dibebankan kepada departemen-departemen dengan dasar keputusan manajemen.
      - Tanggung jawab pengendalian berada di tangan manajemen eksekutif dari suvervisor operasional.

   c. Semi Variable Cost

      Semi variable cost terdiri dari elemen dan variabel biaya ini mencakup jumlah tetap dalam kisaran volume yang relevan dari output jumlah yang berubah secara proposional dengan perubahan output.

3. Departemen Produksi

   a. Producting and Service Departement

      Departemen pabrik biasanya biasanya dibagi menjadi dua kelompok:

- Departemen produksi adalah operasi manual dan mesin, seperti pembuatan dan assembling (penyusunan) dilakukan secaralangsung terhadap produk dan elemen-elemennya.
- Departemen service/jasa yaitu service diberikan bagi manfaat departemen lain. Dalam beberapa kasus, jasa-jasa ini bermanfaatbagi departemen jasa lain dan departemen produksi. Meskipundepartemen jasa tak berkaitan langsung dengan produksi, biaya- biayanya adalah bagian dari total FOH dan harus dimasukkan ke harga pokok produk.

b. Direct and Indirect Departmental Charges
Berhubungan dengan material dan direct labor kata "direct" menunjuk biaya-biaya yang dapat dibebankan secara langsung ke produk. FOH dianggap sebagai "indirect". Tetapi kata "direct" dan "indirect" dapat dipakai dalam hubungannya dengan pembebanan biaya overhead ke departemen produksi dan dalam pembebanan biaya ke departemen-departemen pada organisasi non-manufacturing.

c. Common Cost and Joint Cost

- Common Cost adalah biaya-biaya fasilitas atau jasa y oleh dua atau lebih operasi.
- Joint Cost terjadi bila produksi dari satu produk hanya mungkin bila satu atau lebih produk lain dihasilkan pada waktu yang sama.

4. Periode akuntansi

a. Capital Expenditure yaitu pengeluaran yang mempunyai manfaat unutk masa mendatang, yang dicatat sebagai aktiva.
b. b. Revenue Expenditure yaitu pengeluaran yang mempunyai manfaat hanya untuk periode sekarang, yang dicatat sebagai beban (xpence).

Biaya adalah menyediakan informasi biaya untuk kepentingan manajemen guna membantu mereka mengelola perusahaan dan bagian-bagiannya, yaitu sebagai berikut :

1. Perencanaan laba melalui budget.
2. Pengendalian biaya melalui responbility accounting.
3. Menghitung laba untuk setiap periode, termasuk penilaian terhadappersediaan akhir.
4. Membantu menetapkan harga jual dan kebijakan harga.
5. Memberikan data yang relevan untuk proses analisis pada pengambilan keputusan.

Biaya (*cost*) bagi kontraktor bangunan menggambarkan semua jenis yang termasuk dalam bagian pengeluarannya. Harga (price) merupakan jumlah tagihan untuk pekerjaan yang telah dilaksanakannya, dan bila tagihan ini diterima akan menjadi di pemasukan (income). Perbedaan antara harga dengan biaya ini merupakan keuntungan (gain). Karena itu biaya dapat didefinisikan secara tepat dalam konteks ini. Istilah biaya sangat berkaitan dengan manufaktur, sedangkan harga berkaitan dengan penjualan. Selanjutnya dalam membicarakan biaya dan beban, seperti yang telah dipaparkan diatas, tentu akan menyinggung alokasi kedua unsure tersebut.

Penegasan terhadap hal ini juga dilakukan oleh IAI (2007 : 44.7)

Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan real estate dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa Properti Real Estatee dialokasi dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu Properti Real Estate, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya." Kerangka alokasi mencakup pembebanan aktiva ke beban dan pembebanan kewajiban atau aktiva kontrak ke pendapatan untuk beberapa periode. Sebagai contoh kongkritnya untuk yang dimaksud pertama adalah penyusutan dan metode presentase penyelesaian untuk kontrak jangka

panjang sebagai contoh kongkrik yang kedua. Sesuai dengan pendekatan struktur yang tradisional terhadap akuntansi, timbulnya konsep alokasi karena penerapan ketentuan-ketentuan tertentu untuk membebankan biaya (cost) ke produk atau beban periodik dan pembebanan nilai produk perusahaan kebeberapa periode tertentu sebagai pendapatan.

Proses alokasi dapatdibenarkan secara teoritis, maka harus dipenuhi 3 (tiga) kriteria sifat, yaitu sebagai

berikut :

1. ***Additivity***, yaitu alokasi harus membagi total jumlah sehingga jumlah dari bagian-bagian sama dengan jumlah keseluruhan.
2. ***Unambiguity***, yaitu prosedur alokasi harus menghasilkan hanya satu himpunan bagian-bagian.
3. ***Defensibility***, yaitu metode alokasi yang dipilih harus terbukti lebih unggul dari semua metode alokasi lainnya.

PENDAPATAN

Pendapatan merupakan salah satu komponen yang sangat penting dalam suatu perusahaan, karena pendapatan berpengaruh langsung terhadap laba yang diharapakan untuk menjamin kontinuitas perusahaan laba merupakan indikator prestasi suatu kesatuan ekonomi dalan suatu periode tertentu, dimana besarnya laba tergambar pada selisih antara pendapatan yang diperoleh dari penjualan barang dan jasa dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan. Pendapatan berasaldari arus masuk harta dari kegiatan perusahaan menjual barang dan jasa dalam suatu periode yang mengakibatkan kenaikan modal yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

Untuk mengetahui pengertian yang jelas tentang pendapatan, berikut ini dikutip beberapa defenisi dari beberapa ahli. Ikatan Akuntan Indonesia mengemukakan sebagai berikut: Pendapatan adalah arus masuk kas bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus kas masuk tersebut

mengakibatkan kenaikan jumlah ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal. Perusahaan dikatakan mendapat profit jika kenaikan aktiva lebih besar dari pada pengurangan aktiva tercerminlah dalam benda-benda yang diimplementasikan dengan pendapatan yang diterima perusahaan. Dalam akuntansi terdapat dua pendekatan konsep pendapatan, yaitu:

1. Berfokus pada arus masuk aktiva sebagai hasil kegiatan operasi perusahaan.
2. Berfokus pada penciptaan barang dan jasa oleh perusahaan serta penyaluran kepada konsumen atau produsen lainnya.

Pendapatan yang diperoleh oleh suatu perusahaan merupakan dasar dalam perhitungan laba dan pada umumnya bersumber dari transaksi penjualan barang,penjualan jasa atau sumber-sumber lain selain dari investasi atau penambahan modal pemilik. Pernyataan ini harus diterapkan dalam akuntansi untuk pendapatan yangtimbul dari transaksi dan peristiwa ekonomi berikut:

1. Penjualan barang
2. Penjualan jasa
3. Penggunaan aktiva perusahaan oleh pihak-pihak lain yang menghasilkan bunga, royalty,dan deviden.

Penjualan barang meliputi semua penjualan barang tersebut diproduksi sendiri oleh perusahaan ataupun yang berasal dari pembelian barang dagangan dari pihak luar perusahaan. Penjualan sebagai suatukegiatan yang ditunjukan untuk mencari pembeli, mempengaruhi, dan memberikan petunjuk agar pembeli dapat menyesuaikan kebutuhannya dengan produk yang ditawarkan serta mengadakan perjanjian mengenai harga yang menguntukan bagi kedua belah pihak.Pengertian dari unsur-unsur pendapatan yang bersumber dari penggunaan aktiva perusahaan oleh pihak lain adalah:

1. Bunga pembebanan untuk penggunaan kas atau setara kas atau jumlah terhutang kepada perusahaan.
2. Royalti pembebanan untuk penggunaan aktiva jangka panjang perusahaan, misalnnya paten, merek dagang, hak cipta , dan lain-lain.
3. Deviden distribusi laba kepada pemegang investasi sesuai dengan proporsi mereka dari jenis modal tertentu.

PSAK 72 merupakan standar tunggal untuk pengakuan pendapatan, PSAK 72 mengatur model pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, sehingga entitas diharapkan dapat melakukan analisis sebelum mengakui pendapatan. Isi dari PSAK 72 biasanya berdampak pada perusahaan yang bergerak pada bidang properti, jasa, dagang danmanufaktur.

Halaman kosong

PENGUKURAN DAN PENILAIAN PROPERTI

Dalam akuntansi berikutnya adalah pengukuran dan penilaian yang berpebgaruh pada nilai nominal dari cara menghitung yang dipengaruhi pilihan metode akuntansi yaitu

1. contracting, yaitu kebijakan akuntansi dipilih untuk mempengaruhi satu atau lebih dari perjanjian kontrak, misalnya kontrak dengan manajemen, pemilik perusahaan, dan pemberi pinjaman,
2. asimetri informasi, maksudnya kebijakan akuntansi ditentukan oleh asimetri informasi yang berusaha mempengaruhi penilaian/harga aset
3. eksternalitis, maksudnya bahwa kebijakan akuntansi tertentu dipilih untuk mempengaruhi pihak eksternal selain pemilik atau calon pemilik perusahaan.

Sedangkan pertimbangan dari nilai dapat diukur dari dua faktor yaitu

1. Manfaat ekonomis dari properti investasi tersebut akan mengalir ke dalamentitas
2. Biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal

Metode yang dapat dipilih untuk pencatatan properti investasi, yaitu:

1. Model Nilai Wajar

   Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Nilai wajar properti investasi harus mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca. Menurut PSAK No. 13, nilai wajar properti investasi merupakan harga yang mana properti dapat dipertukarkan antara pihak-pihak yang memiliki pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam suatu transaksi yang wajar. Nilai

wajar properti investasi tidak mencerminkan pengeluaran modal di masa depan yang akan digunakan untuk meningkatkan kapasitas atau memperbaiki properti dan tidak mencerminkan manfaat masa depan terkait dari pengeluaran masa depan tersebut.

Apabila hak atas properti yang dimiliki adalah melalui sewa operasi, maka model nilai wajar harus diterapkan. Laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada bagian other expense di periode terjadinya. Properti investasi yang diukur dengan nilai wajar tidak dapat disusutkan. Berikut ayat jurnal yang dibuat untuk pengakuan laba atau rugi dalam perubahan nilai wajar:

a. Asumsi jika terdapat kenaikan nilai dalam properti investasi. Properti Investasi (D), profit kenaikan nilai properti investasi (C)
b. Asumsi jika terdapat penurunan nilai dalam properti investasi. Kerugian penurunan nilai properti investasi (D), Properti Investasi (C)

Entitas tidak melakukan perhitungan ganda atas aset atau kewajiban yang diakui sebagai aset dan kewajiban terpisah untuk menentukan nilai wajar properti investasi. Pedoman nilai wajar terbaik mengacu pada harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama dan berdasarkan pada sewa dan kontrak lainnya. Jika tidak tersedia harga kini dalam pasar aktif yang sejenis, maka harus dipertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk hal berikut:

a. Harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi dan lokasi berbeda disesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut.
b. Harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk memberikan informasi bahwa ada perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut.

c. Proyeksi arus kas berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat diandalkan.

Terdapat kesimpulan yang berbeda dalam beberapa kasus tentang nilai wajar properti investasi. Entitas harus mempertimbangkan alasan-alasan atas perbedaan tersebut agar diperoleh estimasi nilai wajar yang paling andal dalam kisaran estimasi nilai wajar yang tepat. Setiap aset memiliki potensi untuk mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai tersebut diatur secara umum dalam PSAK 48 tentang penurunan nilai dan secara khusus dalam standar aset terkait. Properti investasi yang menggunakan nilai wajar merupakan salah satu aset yang mana penurunan nilainya diatur secara khusus. Penurunan nilai tersebut akan terjadi secara otomatis pada saat penyesuaian nilai wajar.

2. Model Nilai Biaya

Properti investasi yang menggunakan metode biaya dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan aset. Model nilai biaya ini lebih mengacu pada PSAK No. 16 tentang Aset Tetap. Penerapan model biaya mengimplikasikan perlunya telaah kemungkinan adanya penurunan nilai (sebagaimana diatur di PSAK No. 48 tentang Penurunan Nilai).

Metode Pengukuran Persediaan

a. Metode perpetual (Perpetual Inventory Method)

Pencatatan persediaan dilakukan secara terus menerus pada akun persediaan. Semua pembelian dan penjualan barang persediaan dicatat pada akun persediaan pada saat transaksi terjadi. Kelebihan metode pencatatan ini adalah perusahaan tidak perlu melakukan stock opname karna jumlah persediaan selalu diperbarui setiap terjadi transaksi baru. Perhitungan fisik persediaan hanya dilakukan saat dibutuhkan saja. Kieso, et al. (2018)) menyatakan bahwa:

1) pembelian barang dagang untuk dijual atau pembelian bahan baku didebet ke persediaan bukan ke pembelian;
2) Biaya masuk, retur pembelian dan pengurangan harga, serta diskon pembelian didebet ke persediaan bukan di akun yang terpisah;
3) Harga pokok penjualan diakui untuk setiap penjualan dengan mendebet akun harga pokok penjualan, dan mengkreditkan persediaan;
4) Persediaan merupakan akun pengendalian yang didukung oleh buku besar pembantu yang berisi catatan persediaan individual. Buku besar pembantu memperlihatkan kuantitas dan biaya setiap jenis persediaan yang ada di tangan.

b. Metode peiodik (Periodic Method)

Kieso, et al. (2018) menyatakan bahwa "the quantity of inventory in the hands of determined, as implied by it's name, periodically. All purchase of inventory during by debitting the account purchase accounting period are recorded." Pada metode periodik mencatat setiap pemasukan dan pengeluaran dicatat dalam pembelian dan penjualan. Diperlukan untuk melakukan stock opname di gudang pada saat tertentu. Metode ini mengharuskan untuk melakukan perhitungan sisa barang di gudang pada akhir periode ketika menyusun laporan keuangan. Pada umumnya metode ini digunakan oleh perusahaan yang menjual barangnya pada harga rendah namun frekuensi penjualannya sering.

Penilaian yang digunakan perusahaan real estat untuk menilai tanah yang dibeli, dibangun, dan dinyatakan sebagai persediaan. Apakah nilai persediaan di laporan posisi keuangan menunjukan nilai tanah yang sebenarnya dengan penilaian metode sesuai dengan Standar Akuntansi yang berlaku. Terlebih lagi persediaan perusahaan properti dibeli secara bertahap karena sifat harga tanahnya yang terus naik. Harga tanah juga sangat ditentukan oleh fasilitas sekitar dan akses menuju lokasi. Tanah yang berada di lokasi strategis memiliki harga yang lebih tinggi dari tanah yang berada di pinggiran.

PENGUNGKAPAN BEBAN DAN PENDAPATAN PROPERTI

Pengungkapan yang diatur dalam standar akuntansi yang berlaku umum, hal-hal berikut wajib diungkapkan:

1. Kebijakan akuntansi mengenai pengakuan pendapatan, yaitu mencakup:
   - Metode pengakuan pendapatan yang digunakan termasuk alasan dankriteria penggunaan metode tersebut, dengan menyertakan kriteria apa saja yang tidak memungkinkan pendapatan penjualan unit real estate diakui dengan metode akrual penuh (untuk penjualan rumah, ruko, bangunan dan sejenisnya lainnya besrta kapling tanahnya dan untuk penjualan kapling tanha tanpa bangunan); atau metode presentase penyelesaian (untuk penjualan bangunan komdominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan bangunan sejenislainnya)
   - Apabila pendapatan diakui dengan metode presentase penyelesaian maka metode penentuan tingkat penyelesaian aktivitas pengembangan real estate diungkapkan; dan
   - Saat pengakuan penjualan dan pendapatan yang berasal dari penjualan dan pendapatan yang berasal dari penjualan real estate.
2. Kebijakan akuntansi mengenai kapitalisasi dan metode alokasi biaya proyek pengembangan real estate;
3. Apabila transaksi penjualan real estate tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan maka pengungkapan mencakup:
   - Sifat transaksi;
   - Jumlah kontrak tidak diakui sebagai penjualan dan piutang pembeli yang tidak diakui.
   - Jumlah biaya perolehan aktiva real estate yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui, termasuk jumlah hutang terkait yang akan dialihkan,

BEBAN PROPERTI REAL ESTATE

Dasar untuk pengukuran beban adalah sebagai berikut:

1. Biaya Historis.
2. Biaya periode sekarang.
3. Nilai realisasi atau penyelesaian, dan
4. Nilai sekarang

Jika nilai masing-masing proyek tidak diketahui, maka biaya harus dialokasikan berdasarkan daerah fisik yang menerima manfaat. Estimasi biaya dan alokasi biaya harus direvisi secara berkala. Revisi demikian harus dicatat sebagai perubahan estimasi. Jika total biaya yang dapat dikapitalisasi di keluarkan dalam Properti Real Estate melebihi nilai bersih proyek yang dapat direalisasi, maka biaya dasar harus dikurangi menjadi nilai bersih yang dapat direalisasi dengan menggunakan nilai penyisihan. Disamping itu biaya-biaya seperti biaya pra perolehan tanah, biaya penyiapan insfrastruktur, biaya penyediaan fasilitas tambahan, dan beberapa biaya pemasaran harus dikapitalisasi dan kemudian secara bertahap di alokasi di proyek.

Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real estate yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate menurut IAI (2007: 44.7), yaitu:

BIAYA PRAPEROLEHAN TANAH (PREACQUISITION COSTS)

Properti Real Estatee memiliki ciri yaitu terjadinya biaya, biaya opsi membeli, dan biaya survey serta biaya pemetaan, sebelum aktiva tidak bergerak tersebut benar-benar dibeli. Biaya opsi harus dikapitalisasi dan dialokasikan keproyek jika memiliki persyaratan sebagai berikut :

1. Biaya secara langsung bisa di identifikasi dengan hak milik yang spesifik.
2. Biaya akan dikapitalisasi jika hal milik telah diperoleh.
3. Pengadaan hal milik atau pilihan untuk memperoleh hak milik adalah mungkin. Kondisi ini memerlukan calon pembeli yang aktif mencari

untuk memperoleh properti dan mempunyai kemampuan untuk membiayai atau memperoleh pembiayaan dan property tersebut tidaklah tersedia untuk dijual.

Hal tersebut di atas juga termuat oleh IAI (2007: 44.7) yang mencamtumkan kriteria-kriteria biaya perolehan tanah sebagai berikut atau dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate apabila kriteria berikut ini terpenuhi:

1. biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu;
2. biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate apabila tanah telah diperoleh; dan
3. perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu membiayai atau memperoleh pendanaan yang memadai.

Biaya praperolehan tanah mencakup biaya sebelum perolehan tanah atau sampai perusahaan memperoleh izin perolehan tanah dari Pemerintah. Biaya praperolehan tanah yang dapat dikapitalisasi adalah biaya yang berhubungan dengan aktivitas perolehan tanah. Biaya praperolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

1. biaya pengurusan izin Pemerintah;
2. biaya konsultasi hukum;
3. biaya studi kelayakan;
4. gaji karyawan;
5. biaya Analisis Mengenai Dampak Lingkungan; dan
6. imbalan untuk ahli pertanahan.

Pada saat tanah berhasil diperoleh, biaya praperolehan tanah dipindahkan ke biaya proyek pengembangan real estate. Apabila besar kemungkinan (problema) tanah tidak akan berhasil diperoleh, biaya perolehan tanah langsung diakui sebagai beban pada laporan laba rugi.

BIAYA PEROLEHAN TANAH

Biaya perolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut :

a) Biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan, (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
b) Biaya gambar topografi;
c) Biaya pembuatan cetak biru (master plan);
d) Biaya pengurusan dokumen hukum;
e) Bea balik nama;
f) Komisi untuk perantara;
g) Imbalan jasa professional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan,
h) ahli hukum, ahli kontruksi; dan
i) Biaya pematangan tanah, termasuk biaya peruntuhan bangunan.

BIAYA YANG SECARA LANGSUNG BERHUBUNGAN DENGAN PROYEK

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

a) gaji pekerja lapangan, termasuk gaji supervisor;
b) biaya bahan yang digunakan dalam proyek;
c) penyusutan sarana dan peralatan yang digunakan dalam proyek;
d) biaya pemindahan sarana, peralatan dan bahan dari dan kelokasi pelaksanaan proyek;
e) biaya penyewaan sarana dan peralatan
f) biaya perancangan dan bantuan teknis (technical assistance) yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
g) imbalan jasa professional, seperti ahli tertamanan,lingkungan hidup, arsitek, kontrusi
h) biaya pengurusan jual beli; dan
i) biaya pengurusan perjanjian jual beli.

BIAYA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN PADA AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTATE

Biaya yang dapat Diatribusikan pada Aktivitas Pengembangan Real Estate mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen berikut ini :

a) Asuransi;
b) Biaya perancangan dan bantuan teknis (technical assistance) yang tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu;
c) Biaya overhead kontruksi;
d) Biaya pembangunan infrastrukstur umum, seperti tempat ibadah umum, pasar, sekolah, kantor polisi, rumah sakit atau politeknik, tempat pemakaman, dan lain-lain;
e) Imbalan jasa professional dan perencanaan seluruh proyek; dan
f) Biaya pinjaman.

PENDAPATAN PROPERTI REAL ESTATE

Pada dasamya terdapat dua metode pengakuan pendapatan yang terdapat pada PSAK No.44 yaitu metode full accrual dan metode deposit. Metode full accrual digunakan jika memenuhi beberapa kriteria, apabila riteria-kriteria tersebut tidak terpenuhi maka dapat menggunakan metode deposit.

Akuntansi pada Bisnis Properti pada dasamya terdiri dari dua proses yaitu pencatatan penjualan dan pengakuan laba. Metode pengakuan pendapatan yang digunakan pada PSAK No.44 adalah full accrual method, deposit method dan lease method. Full accrual method digunakan jika kiteria-kiteria tertentu terpenuhi dan jika kriteria-kriteria tertentu tidak terpenuhi maka digunakan deposit method, dan lease method digunakan jika penjual memiliki opsi atau kewajiban untuk membeli kembali unit yang telah teirual.

Menurut Nicolas Commarano (1995), jika kriteria-kriteria pengakuan pendapatan menggunakan full accrual method tidak terpenuhi maka dapat menggunakan deposit method, installement sales

method, cost recovery method, financing, lease atau profit sharing, tergantung dari jenis transaksinya.

METODE PROSENTASE PENYELESAIAN

Menurut Nicolas Comarano (1995) metode prosentase penyelesaian dapat digunakan jika penjual masih terlibat dalam proses penyelesaian unit bangunan yang telah teijual apabila biaya-biaya pengembangan yang akan datang dan laba dapat diestimasi. Jika total biaya dan laba tidak dapat diestimasai maka laba harus ditangguhkan sampai kontrak selesai atau sampai total biaya dan laba dapat diestimasi. Metode prosentase penyelesaian menyediakan petunjuk yang lebih baik tentang arus kas dan menyediakan data yang lebih relevant dan lebih bermanfaat. Beberapa kriteria penggunaan metode presentase Penyelesaian apabila taksiran kemajuan penyelesaian, pendapatan dan biaya-biaya layak untuk dipercaya layak untuk dipercaya, serta adanya syarat-syarat berikut:

- Kontrak itu secara jelas merinci hak untuk dapat dilaksanakan berkenan dengan barang-barang, pertimbangan untuk pertukaran serta bentuk dan jenis penyelesaiannya.
- Pembeli dapat diharapkan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kontrak.
- kontaktor dapat diharapkan untuk melakukan kewajiban kontraknya.

Dengan metode persentase penyelesaian, jumlah pendapatan, beban, dan pendapatan yang diakui pada setiap periode akuntansi ditentukan sesuai dengan tingkat (persentase) penyelesaian dari unit bangunan. Pengakuan pendapatan dengan dasar persentase penyelesaian memberikan informasi yang berguna bagi pemakai laporan keuangan karena jumlah pendapatan diakui secara proporsional dengan jumlah beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut. Atau dengan kata lain, penggunaan metode presentase penyelesaian menyebabkan perusahaan dapat menandingkan dengan lebih akurat pendapatan dengan beban untuk menghasilkan pendapatan tersebut.

Metode prosentase penyelesaian dapat diterapkan apabila:

- Total harga kontrak serta kepastian pembayaran pembeli dapat diketahui dan diestimasi.
- Total biaya proyek konstruksidapat diestimasi.
- Biaya yang muncul selama proses produksi antara produsen dan penjual atau persentase proyek selesai dapat diestimasi.

METODE AKRUAL PENUH (FULI ACCRUAL METHOD)

Berdasarkan PSAK No.44 penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila kriteria berikut terpenuhi:

1. Proses penjualan telah selesai
2. Harga jual akan tertagih
3. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
4. Penjual telah mengalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansial adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

METODE PRESENTASE PENYELESAIAN PENUH

Pendapatan, beban, dan laba kotor diakui hanya ketika kontrak telah diselesaikan. Ketika biaya konstruksi terjadi, biaya tersebut diakumulasi dalam akun persediaan (Bangunan dalam Pelaksanaan). Pada akhir kontak tersebut, semua akun ditutup, dan seluruh laba kotor dari proyek konstruksi diakui.

METODE DEPOSIT

Dalam PSAK No.44 dikemukakan apabila suatu transaksi Bisnis Properti tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh sebagaimana diatur diatas, pengakuan penjualan ditangguhkan

dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (deposit method) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual terpenuhi.

METODE PEMULIHAN KEMBALI BIAYA (COST RECOUERY METHOD)

Metode Pemulihan kembali biaya digunakan apabila penjualan Bisnis Properti telah muncul untuk tujuan akuntansi tetapi tidak ada laba yang harus diakui sampai seluruh biaya terpulihkan. Sesudah semua kas dipulihkan kembali, setiap tambahan kas yang ditagih dimasukkan sebagai penghasilan. Metode ini cocok digunakan untuk situasi:

- Piutang disubordinasikan
- Tidak ada kepastian kapan biaya akan terpulihkan
- Tidak ada kepastian tentang jumlah pendapatan

METODE PENJUALAN CICILAN (INSTALLMENT SALES METHOD)

Dalam proses perhitungan, pengakuan maupun pencatatan pendapatan operasi, yang seringkali mengabaikan operasi sebenarnya. Dalam perkembanganya kebutuhan modal tambahan yang menyebabkan penggunaan metode akuntansi yang menyimpang dari prinsip-prinsip realisasi pendapatan yang semestinya. Pendapatan diakui terlalu dini dengan suatu prosedur yang disebut "pembebanan awal" ("front-end-loading"). Isi neraca dan perhitungan laba rugi jadi meragukan kendatipun efektif dalam menarik modal bagi perusahaan real estate. Metode-metode pengakuan pendapatan perlu ditinjau secara akuntansi dalam bidang properti yang lebih baik secara akuntansi maupun investor. Penggunaan metode-metode akan berpengaruh pada proses akuntansi untuk mengevaluasi bagaimana prinsip-prinsip pengakuan pendapatan dapat diterapkan terhadap industri ini, termasuk pada penentuan harga jual properti dan perhitungan laba. Pada saat industri melakukan perhitungan dalam pengakuan pendapatannya, perlu adanya prinsip atau metode yang akan digunakan oleh sektor usaha tersebut atas penjualan yang dilakukan secara eceran (retail) agar dapat

menentukan harga jual dari bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya.

Commarano (1995) mengemukakan bahwa apabila penjualan Bisnis Properti mengindikasikan bahwa penjualan telah muncul utuk tujuan akuntansi tetapi kolektabilitas total harga jual tidak dapat diestimasi secara layak, maka metode penjualan cicilan dapat digunakan. Pada keadaan tertentu kriteria kolektabilitas piutang tidak dapat secara pasti ditentukan maka meode pemulihan biaya lebih tepat digunakan.Dalam metode cicilan menekankan penagihan daripada penjualan. Metode ini mengakui laba pada periode penagihan dan bukan pada saat periode penjualan karena pembayaran untuk produk yang dijual itu tersebar selama periode yang panjang Menurut metode akuntansi cicilan, pengakuan laba ditangguhkan sampai periode penagihan kas. Baik pendapatan dan biaya-biaya penjualan diakui pada periode penjualan tapi laba kotor yang berkaitan ditangguhkan sampai pada periode penagihan kas.

Jadi bukan penjualan yang ditangguhkan pada periode penagihan yang diantisipasi di masa datang dan kemudian biaya-biaya serta beban yang berkaitan ditangguhkan, tetapi hanya proporsi laba kotor yang ditangguhkan, yang setara dengan penundaan penjualan dan harga pokok penjualan. Beban-beban lainnya seperti beban penjualan, beban administrasi dan lain-lain tidak ditangguhkan.

Halaman kosong

PELAPORAN KEUANGAN PROPERTI

Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik dimaksudkan untuk memberikan suatu panduan penyajian dan pengungkapan yang terstandarisasi dengan mendasarkan pada prinsip-prinsip pengungkapan penuh (full disclosure), sehingga dapat memberikan kualitas penyajian dan pengungkapan yang memadai bagi pengguna informasi yang disajikan dalam pelaporan keuangan. Laporan keuangan harus cukup informatif untuk mempengaruhi pertimbangan dan keputusan.

Menurut PSAK No. 1 yang berisi tentang penyajian laoran keuangan bagi pengguna eksternal. Kerangka dasar ini membahas laporan keuangan untuk tujuan umum (general purpose financial statements) yang di sebut laporan keuangan termasuk laporan keuangan konsolidasi. Pada PSAK No. 1 mengatur tentang persyaratan penyajian laporan keuangan, struktur laporan keuangan, dan persyaratan minimal isi laporan keuangan. Entitas menerapkan Pernyataan ini dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan bertujuan umum sesuai dengan SAK.

Laporan keuangan adalah untuk memberikan informasi tentang posisi keuangan, kinerja, perubahan ekuitas dan arus kas perusahaan yang bermanfaat bagi sebagian besar pengguna laporan dalam rangka membuat keputusan-keputusan ekonomi serta menunjukkan hasil kinerja keuangan manajemen atas penggunaan sumber-sumber daya yang dipercayakan kepada mereka.

Tujuan pelaporan keuangan untuk perusahaan sebagai *profit oriented* adalah:

1. Memberikan informasi yang berguna bagi investor, kreditor, dan pemakai lainnya dalam membuat keputusan secara rasional mengenai investasi, kredit, dan lainnya.

2. Memberikan informasi untuk membantu investor atau calon investor dan kreditor serta pemakai lainnya dalam menentukan jumlah, waktu, dan prospek penerimaan kas dari dividen atau bunga dan juga penerimaan dari penjualan, piutang, atau saham, dan pinjaman yang jatuh tempo.
3. Memberikan informasi tentang sumber daya (aktiva) perusahaan, klaim atas aktiva, dan pengaruh transaksi, peristiwa, dan keadaan lain terhadap aktiva dan kewajiban.
4. Memberikan informasi tentang kinerja keuangan perusahaan selama satu periode.
5. Memberikan informasi tentang bagaimana perusahaan mendapatkan dan membelanjakan kas, tentang pinjaman dan pengembaliannya, tentang transaksi yang mempengaruhi modal, termasuk dividend dan pembayaran lainnya kepada pemilik, dan tentang faktor- faktor yang mempengaruhi likuiditas dan solvabilitas perusahaan.
6. Memberikan informasi tentang bagaimana manajemen perusahaan mempertanggungjawabkan pengelolaan perusahaan kepada pemilik atas penggunaan sumber daya (aktiva) yang telah dipercayakan kepadanya.
7. Memberikan informasi yang berguna bagi manajer dan direksi dalam proses pengambilan keputusan untuk kepentingan pemilik perusahaan.

Perusahaan yang bergerak Properti Real estate, pola penyajian laporan keuangannya menurut IAI (2007: 44.10) "Dalam penyajian neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan real estate aktiva dan kewajiban tidak dikolompokkan menurut lancar atau tidak lancar (*classified*). Norma tersebut, dapat ditafsirkan bahwa properti *real estate* dalam melaporkan kinerja pengembangannya pada neraca tidak perlu mengelompokkan aktivanya berdasarkan lancar atapun tidak lancar. Sebab menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) aktivitas utama perusahaan bukan pengembangan tetapi menjual hasil pengembangan seperti rumah, ruko, atau tanah tanpa

bangunan. Sedangkan, aktiva yang digunakan untuk aktivitas pengembangan disajikan.

Laporan keuangan merupakan hasil akhir dari proses akunatansi pada akhir periode, yang meliputi:

1. Neraca merupakan laporan yang sistematis meliputi aktiva yaitu kekayaan yang dimiliki perusahaan, hutang yaitu kewajiban perusahaan kepada pihak lain yang belum dipenuhi, serta modal yaitu gak atau bagian yang dimiki oleh pemilik perusahaan yang dapat menunjukkan keadaan keuangan perusahaan pada tanggal tertentu.
2. Laporan laba-rugi, yaitu suatu laporan yang menunjukkan pendapatanpendapatan dan biaya-biaya dari suatu unit usaha beserta laba- rugi yang di peroleh oleh suatu perusahaan untuk suatu periode tertentu.
3. Laporan perubahan posisi keuangan, yaitu suatu laporan yang berguna untuk meringkas kegiatan-kegiatan pembelanjaan dan investasi yang dilakukan oleh perusahaan, termasuk jumlah dana yang dihasilkan dari kegiatan usaha perusahaan dalam tahun buku bersangkutan serta melengkapi penjelasan tentang perubahan-perubahan dalam posisi keuangan selama tahun buku yang bersangkutan.
4. Laporan arus kas, yaitu laporan yang bertujuan untuk menyajikan informasi relevan tentang penerimaan dan pengeluaran kas suatu perusahaan selama periode tertentu.
5. Catatan atas laporan keuangan, meliputi penjelasan naratif atau rincian jumlah yang tertera dalam neraca, laporan laba-rugi, laporan arus kas dan laporan perubahan ekuitas serta informasi tambahan seperti kewajiban kontijensi dan komitmen.

NERACA

Dalam menyusun neraca, perusahaan dapat menggunakan beberapa bentuk sesuai dengan tujuan dan kebutuhannya. disamping itu,

bentuk neraca yang dipilih sesuai dengan aturan dan kelaziman yang berlaku. Artinya penyusunan neraca didasarkan kepada bentuk yang telah distandarisasi.

Unsur Neraca;

1. Aktiva

   Aktiva adalah aktiva yang tidak terbatas pada kekayaan perusahaan yang belum dialokasikan (deffered charges) atau biaya yang masih harus dialokasikan pada penghasilan yang akan datang, serta aktiva yang tidak berwujud lainnya (intangible assets).

2. Kewajiban

   Hutang adalah semua kewajiban keuangan perusahaan kepada pihak lain yang belum terpenuhi, dimana hutang ini merupakan sumber dana atau modal perusahaan yang berasal dari kreditor.

3. Ekuitas

   Ekuitas adalah hak atau bagian yang dimiliki oleh pemilik perusahaan yang ditunjukkan dalam pos modal (modal saham), laba ditahan. Atau kelebihan nilai aktiva yang dimiliki oleh perusahaan terhadap seluruh hutangnya.

Contoh Neraca Posisi Keuangan:

NERACA **PT. PROPERTI REAL ESTATE** **PADA PERIODE DES20XX**	***Satuan Mata Uang**
AKTIVA	
Aktiva Lancar	
Kas dan Setara kas	
Bank	xxx
Piutang Usaha	xxx
Persediaan	xxx

Total Aktiva Lancar	**xxx**
Aktiva Tetap	
Gedung	
Kendaraan	xxx
Total Aktiva Tetap	**xxx**
TOTAL AKTIVA	**xxx**
KEWAJIBAN DAN EKUITAS	
Kewajiban	
Hutang J. Pendek	xxx
Hutang J. Panjang	xxx
Total Kewajiban	**xxx**
Ekuitas	
Saldo Laba Ditahan Tahun Lalu	xxx
Saldo Laba Tahun Berjalan	xxx
Total Ekuitas	**xxx**
TOTAL KEWAJIBAN DAN EKUITAS	**xxx**

LAPORAN LABA RUGI

Laporan laba rugi merupakan laporan yang menunjukan kondisi perusahaan dalam suatu periode tertentu yang tergambar dari jumlah pendapatan yang diterima dan biaya yang telah dikeluarkan sehingga dapat diketahui apakah perusahaan dalam keadaan laba atau rugi. Laporan laba rugi mempunyai prinsip-prinsip yang umumnya diterapkan adalah sebagai berikut:

1. Bagian yang pertama menunjukan penghasilan yang diperoleh dari usaha pokok perusahaan (penjualan barang dagang atau memberikan servis) diikuti dengan harga pokok dari produk atau jasa yang dijual, sehingga diperoleh laba kotor.

2. Bagian kedua menunjukkan biaya-biaya operasional yang terdiri dari biaya penjualan dan biaya umum dan administrasi (operating expenses).
3. Bagian ketiga menunjukan hasil-hail yang diperoleh di luar operasi pokok perusahaan, yang diikuti dengan biaya-biaya yang terjadi diluar usaha pokok perusahaan (non operating/financial income and expenses).
4. Bagian keempat menunjukkan laba atau rugi yang insidentil (extraordinary gain or loss) sehingga akhirnya dipeoleh laba bersih sebelum pajak pendapatan.

Komponen Laporan Laba Rugi Perusahaan

a) Pendapatan Usaha;
b) Beban Pokok Penjualan;
c) Laba (Rugi) Kotor;
d) Beban Usaha;
e) Laba (Rugi) Usaha;
f) Penghasilan (Beban) Lain-lain;
g) Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi;
h) Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan;
i) Beban (Penghasilan) Pajak;
j) Laba (Rugi) dari Aktivitas Normal;
k) Pos Luar Biasa;
l) Laba (Rugi) Bersih;
m) Laba (Rugi) Per Saham Dasar;
n) Laba (Rugi) Per Saham Dilusian.

Contoh Laporan Laba Rugi:

LAPORAN LABA RUGI **PT. PROPERTI REAL ESTATE** **PADA PERIODE YANG BERAKHIR 31 DES 20XX** ***Dalam Satuan Mata Uang**	
Pendapatan	xxx

Harga Pokok Penjualan	xxx
Pendapatan Kotor	**xxx**
Biaya-biaya	
- Gaji	xxx
- Listrik, Internet , Air	xxx
- Biaya Pemasaran Iklan	xxx
- Biaya Transportasi Operasi	xxx
- Biaya Retribusi Rutin	xxx
- Biaya Komisi dan Intensif	xxx
- Biaya Perijinan	xxx
- Biaya Lain - Lain	xxx
Jumlah Biaya	**xxx**
Laba (Rugi) Usaha Sebelum Pajak	**xxx**
Beban Pajak Penghasilan	xxx
SALDO LABA (RUGI) SETELAH PAJAK	**xxx**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam PSAK No.1 (2015:1.20), laporan perubahan ekuitas menunjukkan:

a) Total penghasilan komprehensif selama periode berjalan, yang menunjukkan secara tersendiri jumlah total yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepada kepentingan nonpengendali.
b) Untuk setiap komponen ekuitas, dampak penerapan retrospektif atau penyajian kembali secara retrospektif.
c) Untuk setiap komponen ekuitas, rekonsiliasi antara jumlah tercatat di awal dan akhir periode, secara tersendiri mengungkapkan masing-masing perubahan yang timbul dari:
    1. Laba rugi
    2. Penghasilan komprehensif lain, dan

3. Transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik, yang menunjukkan secara tersendiri kontribusi dari dan distribusi kepada pemilik dan perubahan hak kepemilikan pada entitas.

Adapaun Komponen Laporan Perubahan Ekuitas Laporan ini harus menyajikan:

1. Laba (rugi) bersih periode bersangkutan
2. Setiap pos yang berdasarkan PSAK terkait diakui secara langsung dalam ekuitas. Contoh pos ini antara lain profit (kerugian) yang sudah maupun belum direalisasi dari efek tersedia untuk dijual atau telah dilakukan pembayaran.
3. Pengaruh kumulatif dari perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi atas kesalahan mendasar sebagaimana diatur dalam PSAK terkait, yaitu berupa:
   a) Efek Kumulatif atas Perubahan Kebijakan Akuntansi. Efek kumulatif bersifat retrospektif terhadap laba rugi perusahaan sebagai akibat dari suatu perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan perusahaan. Misalnya, perubahan kebijakan akuntansi metode penyusutan aktiva dari garis lurus menjadi saldo menurun ganda.
   b) Koreksi atas Kesalahan Mendasar. Kesalahan mungkin timbul dari kesalahan perhitungan matematis, kesalahan dalam penerapan kebijakan akuntansi, kesalahan interpretasi fakta, dan kecurangan atau kelalaian. Pengaruh kumulatif dari perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi atas kesalahan mendasar disajikan bersih setelah memperhitungkan pajak.
4. Transaksi modal dengan pemilik dan distribusi kepada pemilik, antara lain berupa penyetoran modal saham dan pembagian dividen.
5. Saldo laba atau rugi pada awal dan akhir periode, yang dibagi dalam:
   a) Yang Telah Ditentukan Penggunaannya. Pos ini merupakan saldo laba yang ditentukan penggunaannya dan disajikan terpisah

antara jumlah yang telah ditentukan penggunaannya oleh perusahaan dan yang diwajibkan oleh peraturan yang berlaku.

b) Yang Belum Ditentukan Penggunaannya. Pos ini merupakan saldo laba yang belum ditentukan penggunannya oleh perusahaan.

c) Rekonsiliasi antara nilai tercatat dari masing-masing jenis modal ditempatkan dan disetor penuh, tambahan modal disetor dan pos-pos ekuitas lainnya pada awal dan akhir periode yang mengungkapkan secara terpisah setiap perubahan.

Contoh Perubahan Ekuitas

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS **PT. PROPERTI REAL ESTATE** **PADA PERIODE YANG BERAKHIR 31 DES 20XX** ***Dalam Satuan Mata Uang**	
Modal (Awal) Periode 31 Des (tahun sebelumnya)	**xxx**
Modal (Tambahan) Tahun yang berakhir 31 Jan 20xx	
- Saldo Laba Ditahan per 31 Des (tahun sebelumnya)	xxx
- Saldo Laba Ditahan tahun berakhir 31 Jan 20xx	xxx
- Dividen tahun berjalan 31 Jan 20xx	xxx
Saldo Laba Ditahan per 31 Jan 20xx	**xxx**
- Penarikan Modal	xxx
Modal Akhir Pada Periode yang berakhir 31 Des 20xx	**xxx**

LAPORAN ARUS KAS

Arus masuk atau peningkatan lainnya atas aktiva sebuah entitas atau pelunasan kewajiban (kombinasi dari biaya) selama satu periode dan pengiriman atau produksi barang, penyediaan jasa, atau aktivitas lain yang merupakan operasi perusahaan.

Ketersediaan uang tunai pada setiap perusahaan pada jumlah dan waktu yang tepat harus tersedia agar dapat digunakan transaksi secara

optimal agar tidak mengganggu aktivitas operasional perusahaan. Ketersediaan Kas mutlak setiap saat di perusahaan auntuk memenuhi kebutuhan dan melakukan kegiatan operasional. Kas merupakan sesuatu yang berbentuk uang maupun bukan uang yang dapat tersedia dan berperan sebagai alat tukar yang secara sah. Tanpa kas baik tunai maupun non tunai sebagai alat transaksi, perusahaan tidak dapat berjalan untuk menggerakkan aktivitasnya, yang akan berdampak pada pencapaian tujuan perusahaan.

Kas sebagai aset keuangan yang akan digunakan untuk menjalankan perusahaan sekaligus merupakan aset yang paling likuid (paling mudah untuk dicairkan) karena dapat digunakan melunasi kewajiban usaha perusahaan. Kas dalam konsep akuntansi merupakan alat tukar yang dapat diterima dalam rangka pelunasan kewajiban atau hutang, juga dapat diterima untuk disetorkan ke bank yang jumlahnya sebesar nilai nominalnya.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam PSAK No.2 (2015) "Laporan arus kas melaporkan arus kas selama periode tertentu dan diklasifikasikan menurut aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Perusahaan harus membuat laporan aruskas berdasarkan pernyataan ini dan harus menyajikan laporan tersebut bersama-sama dengan laporan keuangan untuk suatuperiode tertentu. Laporan arus kas (statement of cash flow) melaporkan penerimaan kas, pembayaran kas, dan perubahan bersih pada kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Laporan arus kas adalah laporan yang memberikan informasi mengenai arus kas yang masuk dari berbagai aktivitas menurut sumbernya dan informasi arus kas yang dikeluarkan untuk membiayai berbagai aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan. Informasi laporan arus kas diklasifikasi kedalam tiga kegiatan perusahaan yang menyebabkan penerimaan kas dan pengeluaran kas yaitu: arus kas dari kegiatan operasi, arus kas dari kegiatan investasi, dan arus kas dari kegiatan pendanaan.

Tujuan laporan arus kas untuk memberikan informasi historis mengenai perubahan kas dan setara kas dari suatu perusahaan yang diklasifikasikan berdasarkan aktivitas operasi, investasi maupun pendanaan (financing) selama suatu periode akuntansi.

Komponen Utama Laporan Arus Kas

Laporan Arus Kas harus menyajikan arus kas selama periode tertentu dan dikelompokkan menurut klasifikasi aktivitas sebagai berikut:

1) ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI.

1. Arus Kas dari Aktivitas Operasi merupakan indikator yang menentukan apakah dari operasinya perusahaan dapat menghasilkan arus kas yang cukup untuk melunasi pinjaman, memelihara kemampuan operasi perusahaan, membayar dividen, dan melakukan investasi baru tanpa mengandalkan pada sumber pendanaan dari luar.
2. Arus Kas dari Aktivitas Operasi terutama diperoleh dari aktivitas penghasil utama pendapatan perusahaan. Oleh karena itu, arus kas tersebut pada umumnya berasal dari transaksi dan peristiwa lain yang mempengaruhi penetapan laba (rugi) bersih.
3. Arus Kas dari Aktivitas Operasi antara lain dapat berupa :
   - Penerimaan kas dari penjualan barang dan jasa;
   - Penerimaan kas dari royalti, fees, komisi dan pendapatan lain;
   - Pembayaran kas kepada pemasok barang dan jasa;
   - Pembayaran kas kepada karyawan;
   - Pembayaran kas atau penerimaan kembali (restitusi) pajak penghasilan. kecuali jika dapat diidentifikasikan secara khusus sebagai bagian dari aktivitas pendanaan atau investasi;
   - Penerimaan dan pembayaran kas dari kontrak yang diadakan untuk tujuan transaksi usaha dan perdagangan;
   - Bunga yang dibayarkan dan bunga serta dividen yang diterima, diklasifikasi sebagai arus kas operasi karena mempengaruhi laba (rugi) bersih;

- Hasil penjualan atau jatuh tempo atas efek yang diperdagangkan dan kas yang dikeluarkan untuk pembelian efek yang diperdagangkan termasuk dalam aktivitas operasi; atau
- Arus kas yang berkaitan dengan pajak penghasilan.

4. Perusahaan harus menyajikan arus kas dari aktivitas operasi dengan menggunakan metode langsung, yaitu mengungkapkan kelompok utama dari penerimaan kas bruto dan pengeluaran kas bruto.

2) ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI.

1. Arus Kas dari Aktivitas Investasi mencerminkan penerimaan dan pengeluaran kas sehubungan dengan sumber daya yang bertujuan untuk menghasilkan pendapatan dan arus kas masa depan.
2. Arus Kas dari Aktivitas Investasi antara lain dapat berupa :
   - Pembayaran kas untuk membeli aktiva tetap, aktiva tidak berwujud, dan aktiva jangka panjang lain, termasuk biaya pengembangan yang dikapitalisasi dan aktiva tetap yang dibangun sendiri;
   - Penerimaan kas dari penjualan tanah, bangunan dan peralatan, aktiva tidak berwujud, dan aktiva jangka panjang lain;
   - Perolehan saham atau instrumen keuangan perusahaan lain;
   - Uang muka dan pinjaman yang diberikan kepada pihak lain serta pelunasannya;
   - Pembayaran kas sehubungan dengan futures contracts, forward contracts, option contracts dan swap contracts, kecuali apabila kontrak tersebut dilakukan untuk tujuan perdagangan (dealing or trading), atau apabila pembayaran tersebut diklasifikasikan sebagai aktivitas pendanaan;
   - Hasil penjualan atau jatuh tempo atas efek yang tersedia untuk dijual dan efek yang dimiliki hingga jatuh tempo merupakan arus kas dari aktivitas investasi; atau
   - Kas yang dikeluarkan untuk pembelian efek yang tersedia untuk dijual dan efek yang dimiliki hingga jatuh tempo termasuk dalam aktivitas investasi.

3) Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan adalah arus kas yang timbul dari penerimaan dan pengeluaran kas sehubungan dengan transaksi pendanaan jangka panjang dengan kreditur dan pemegang saham perusahaan. Dapat berupa:

1) penerimaan kas dari emisi saham atau instrumen modal lainnya;
2) pembayaran kas kepada para pemegang saham untuk menarik atau menebus saham perusahaan;
3) penerimaan kas dari emisi obligasi, pinjaman, wesel, hipotik, dan pinjaman lainnya;
4) Pelunasan pinjaman; atau
5) Dividen yang dibayar dapat diklasifikasikan

Ketentuan Penyajian Laporan Arus Kas yaitu Arus kas dari bunga dan dividen yang diterima dan dibayarkan, masing-masing harus diungkapkan tersendiri. Bunga dan dividen harus diklasifikasikan secara konsisten antar periode sebagai aktivitas operasi, investasi, atau pendanaan, berdasarkan sumber dan tujuan penggunaannya. Bunga dan dividen yang diterima harus diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi atau investasi. Bunga yang dibayarkan diklasifikasikan sebagai arus kas dari aktivitas operasi atau pendanaan, sedangkan dividen yang dibayarkan diklasifikasikan sebagai aktivitas pendanaan. Jumlah bunga yang dibayarkan selama suatu periode diungkapkan dalam laporan arus kas baik yang telah diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi maupun yang dikapitalisasi menurut alternatif perlakuan yang diperkenankan oleh PSAK.

Arus kas yang berasal dari transaksi dalam valuta asing harus dibukukan dalam mata uang yang digunakan dalam pelaporan keuangan dengan menjabarkan jumlah mata uang asing tersebut menurut kurs pada tanggal arus kas. profit dan kerugian yang belum direalisasi yang timbul akibat perubahan kurs bukan merupakan arus kas. Namun demikian, pengaruh perubahan kurs terhadap kas dan setara kas dalam

mata uang asing dilaporkan dalam laporan arus kas untuk merekonsiliasikan saldo awal dan akhir kas dan setara kas. Jumlah selisih kurs tersebut disajikan terpisah dari arus kas aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Perusahaan harus menyajikan secara terpisah kelompok utama penerimaan kas bruto dan pengeluaran kas bruto yang berasal dari aktivitas investasi dan pendanaan, kecuali aktivitas berikut, yang disajikan menurut arus kas bersih, yaitu:

1) Penerimaan dan pengeluaran kas untuk kepentingan para pelanggan, apabila arus kas tersebut lebih mencerminkan aktivitas pelanggan daripada aktivitas perusahaan, misalnya penerimaan dan pembayaran rekening giro.
2) Penerimaan dan pengeluaran kas untuk pos-pos dengan perputaran cepat, dengan volume transaksi yang besar dan dengan jangka waktu singkat (short maturity), misalnya :
3) Pembelian dan penjualan surat-surat berharga; dan
4) Pinjaman jangka pendek lain dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang.
5) Arus kas sehubungan dengan pos luar biasa harus diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi, investasi, atau pendanaan sesuai dengan sifat transaksinya dan disajikan tersendiri.

PENGUNGKAPAN AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

Transaksi investasi dan pendanaan yang tidak memerlukan penggunaan kas atau setara kas harus disajikan dalam kelompok Aktivitas yang Tidak Mempengaruhi Arus Kas dalam laporan arus kas. Transaksi tersebut harus diungkapkan sedemikian rupa pada catatan atas laporan keuangan sehingga dapat memberikan semua informasi yang relevan mengenai aktivitas investasi dan pendanaan tersebut. Transaksi tersebut dapat berbentuk :

1. Perolehan aktiva secara kredit atau sewa guna usaha pembiayaan (finance lease).
2. Akuisisi perusahaan melalui emisi saham
3. Konversi hutang menjadi modal
4. Kapitalisasi biaya pinjaman selama masa pembangunan.
5. Pedoman Pengungkapan Laporan Keuangan.

Contoh Laporan Arus Kas

LAPORAN ARUS KAS PT. PROPERTI REAL ESTATE PADA PERIODE YANG BERAKHIR 31 DES 20XX *Dalam Satuan Mata Uang	
Arus Kas Aktivitas Operasional	xxx
Laba / Rugi Operasional	
Penyesuaian :	
Penyusutan Aktiva dan Amortisasi	xxx
Kas sebelum perubahan Modal	
- Piutang Usaha	xxx
- Persediaan	xxx
- Beban dibayar Dimuka	xxx
- Hutang Usaha	xxx
- Hutang Pihak Ketiga	xxx
- Hutang Pajak	xxx
- Hutang Jasa Konstruksi	xxx
Kas dari Aktivitas Operasi	**xxx**
Arus Kas Aktivitas Investasi	**xxx**
Penambahan Aktiva	xxx
Kas dari Aktivitas Investasi	**xxx**
Arus Kas Aktivitas Pendanaan	**xxx**
Laba Ditahan	xxx
Kas dari Aktivitas Pendanaan	**xxx**
KAS AKHIR PERIODE	**xxx**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

- Informasi tentang dasar penyusunan laporan keuangan dan kebijakan akuntansi yang diterapkan terhadap peristiwa dan transaksi yang penting;
- Informasi yang diwajibkan dalam PSAK tetapi tidak disajikan dalam neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas;
- Informasi lain yang tidak disajikan dalam laporan keuangan tetapi diperlukan dalam rangka penyajian secara wajar.
- Pos-pos yang nilainya material, harus dirinci dan dijelaskan dalam Catatan atas Laporan Keuangan. Sedangkan untuk pos-pos yang bersifat khusus untuk industri Properti, harus dirinci dan dijelaskan pada Catatan atas Laporan Keuangan tanpa mempertimbangkan materialitasnya.
- Pos hasil penggabungan beberapa akun sejenis dirinci dan dijelaskan sifat dari unsur utamanya dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
- Aktiva yang dijaminkan harus diungkapkan dalam penjelasan masing-masing pos. Apabila aktiva perusahaan diasuransikan, harus diungkapkan jenis dan nilai aktiva yang diasuransikan, nilai pertanggungan asuransi serta pendapat manajemen atas kecukupan pertanggungan asuransi. Dalam hal tidak diasuransikan, harus diungkapkan alasannya.

UNSUR-UNSUR CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN:

1) Gambaran Umum Perusahaan

   Bagian ini berisi penjelasan tentang hal-hal umum yang penting untuk diungkapkan berkaitan dengan perusahaan yang bersangkutan, mencakup:

   a. Pendirian Perusahaan.
      Menjelaskan mengenai pendirian perusahaan beserta perubahan

terhadap anggaran dasar, yang antara lain meliputi: Riwayat perusahaan, Akta Pendirian dan perubahan anggaran dasar terakhir, pengesahan oleh Menteri Kehakiman atau pengumuman pada Lembaran Berita Negara, tempat kedudukan perusahaan dan tempat Properti.

b. Bidang usaha utama perusahaan sesuai dengan anggaran dasar perusahaan dan kegiatan usaha yang dijalankan.
c. Tanggal mulai beroperasinya perusahaan secara komersial, apabila operasi komersial dimulai pada periode laporan yang disajikan. Apabila perusahaan melakukan ekspansi atau penciutan usaha secara signifikan pada periode laporan yang disajikan, harus disebutkan saat dimulainya operasi komersial dari ekspansi atau penciutan perusahaan dan kapasitas produksinya.

2) Penawaran Umum Efek Perusahaan.

Penjelasan penawaran umum efek perusahaan yang meliputi tanggal efektif penawaran umum perdana, kebijakan/tindakan perusahaan yang dapat mempengaruhi efek yang diterbitkan (corporate action) sejak penawaran umum perdana sampai dengan periode pelaporan terakhir, jenis dan jumlah efek yang ditawarkan pada saat penawaran terakhir, dan tempat pencatatan efek perusahaan.Dalam hal hanya sebagian saham perusahaan yang dicatat di bursa efek, agar disebutkan jumlah saham, untuk saham yang tercatat serta yang tidak dicatatkan pada bursa efek.

Yang harus diungkapkan:

a. Nama anggota direksi dan dewan komisaris;
b. Jumlah karyawan pada akhir periode atau rata-rata jumlah karyawan selama periode yang bersangkutan

3) Ikhtisar Kebijakan Akuntansi

Dalam bagian ini yang harus diungkapkan sebagai berikut:

a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan.

Yang harus dijelaskan adalah:

- Dasar pengukuran laporan keuangan yaitu berdasarkan nilai historis (historical cost), namun untuk beberapa transaksi atau akun berdasarkan standar akuntansi yang berlaku dimungkinkan untuk mengukurnya dengan nilai kini (current cost), nilai realisasi (realizable value), nilai wajar (fair value) berdasarkan standar akuntansi yang berlaku. Asumsi dasar dalam penyusunan laporan keuangan, yaitu dasar akrual kecuali untuk laporan arus kas.
- Mata uang pelaporan yang digunakan dan alasannya, apabila mata uang pelaporan bukan rupiah. Apabila terdapat perubahan mata uang pelaporan, diungkapkan alasannya, kurs yang digunakan dalam pengukuran kembali atau penjabaran, dan ikhtisar neraca dan laporan laba rugi yang disajikan sebagai perbandingan dalam mata uang sebelumnya.

b. Kebijakan akuntansi tertentu yang diterapkan terhadap peristiwa dan transaksi penting.

Kebijakan akuntansi meliputi, tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

- Kas dan Setara Kas, yang harus dijelaskan adalah kriteria Kas dan Setara Kas.
- Piutang, yang harus dijelaskan adalah:
- Dasar penetapan penyisihan piutang ragu-ragu yang dapat berupa:
- Penelaahan terhadap masing-masing piutang pada akhir periode, atau
- Dasar estimasi lainnya bila penelaahan terhadap masing-masing piutang tidak praktis untuk dilakukan. Dalam hal ini diungkapkan rumusan yang digunakan.
- Kebijakan akuntansi mengenai transaksi anjak piutang baik without recourse maupun with recourse.

- Persediaan, yang harus dijelaskan adalah Pengakuan nilai persediaan, yaitu berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat, mana yang lebih rendah, (the lower of cost and net realizable value).
- Investasi
- Aktiva Tetap
- Dan catatan lainya yang mempengaruhi siklus akuntansi

Kendala dalam pembuatan laporan keuangan. Kendala tersebut disajikan dalam rerangka konseptual sebagai berikut

1) Materiality (Materialitas)
   Informasi tidak dianggap material apabila fakta, elemen, dan transaksi yang salah saji atau kurang saji tidak memengaruhi keputusan pemakai laporan keuangan. Aspek kuantitatif dan aspek kualitatif menjadi dasar untuk menentukan sebuah informasi material atau tidak material. Aspek kuantitatif melihat informasi material atau tidak berdasarkan jumlah absolut atau nilai relatif. Aspek kualitatif melihat informasi material atau tidak berdasarkan karakteristik lingkungan, perusahaan, struktur modal, elemen, dan kebijakan akuntansi yang digunakan.
2) Konservatif
   Konservatif adalah sifat yang dimiliki oleh akuntan dalam mengahadapi dua atau lebih alternatif dalam penyusunan laporan keuangan. Aset dan pendapatan dapat tidak disajikan terlalu besar jika akuntan memiliki banyak alternatif yang dapat dipilih. Selain alternatif, konservatif juga berbicara mengenai pengakuankenaikan aset dan laba yang diharapkan baru akan diakui setelah direalisasikan, sedangkan perkiraan penurunan aset dan rugi harus dicatat meskipun jumlahnya belum pasti.
3) Sifat Khusus Industri
   Industri dengan sifat khusus seperti bank, asuransi, dan lain-lain

memerlukan prinsip akuntansi yang berbeda dengan industri lainnya. Dengan adanya peraturan dari pemerintah tentang industri khusus juga akan menyebabkan munculnya prinsip akuntansi tertentu yang berbeda dengan prinsip akuntansi yang umum digunakan.

PERLAKUAN KHUSUS AKUNTANSI PROPERTI

PSAK 44 (AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTATE)

PSAK No. 44 sebenarnya akuntansi pada Properti meliputi: Pengakuan pendaapatan, Unsur-unsur Biaya Pengembangan Properti Real Estate, Penyajian, Pengungkapan. pendapatan adalah arus masuk kas bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode proses arus kas masuk tersebut mengakibatkan kenaikan jumlah ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

Hal-hal yang berhubungan dengan biaya-biaya aktivitas pengembangan Bisnis Properti dikemukakan pada PSAK No.44. Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan Bisnis Properti dan biaya proyek tidak langsung yang berhubungan dengan beberapa proyek Bisnis Properti dialokasi dan dikapitalisasi ke poyek pengembangan Bisnis Properti. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek Bisnis Properti, seperti biaya umum dan administrasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan Bisnis Properti:

1. Biaya praperolehan tanah (preacqusition cost)
2. Biaya perolehan tanah;
3. Biaya yang secara lansung berhubungan dengan proyek;
4. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan Bisnis Properti; dan
5. Biaya pinjaman

Biaya Praperolehan tanah dikapitalisasi ke proyek pengembangan Bisnis Properti apabila kriteria berikut ini terpenuhi:

1) Biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek tertentu;

2) Biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan Bisnis Properti apabila tanah telah telah diperoleh; dan
3) Perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan perolehan tanah dan mampu membiayai atau memperoleh pendanaan yang memadai.
4) Biaya perolehan tanah mencakup biaya sebelum perolehan tanah atau sampai perusahaan memperoleh izin perolehan tanah dari pemerintah. Biaya perolehan tanah yang dapat dikapitalisasi adalah biaya yang berhubungan dengan aktivitas perolehan tanah.

PSAK 44 ini pada awalnya dicabut dengan Pernyataan Pencabutan Standar Akuntansi Keuangan (PPSAK) No. 7 yang berlaku efektif secara bertahap mulai 1 Januari 2012 (untuk paragraf 47-48 dan 56-61) dan 1 Januari 2013 (untuk paragraf sisanya). Akan tetapi, melalui surat Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) nomor 0643/DSAK/IAI/IX/2012 tanggal 21 September 2012 diumumkan bahwa pemberlakuan PPSAK 7 tentang Pencabutan PSAK 44: Akuntansi Aktivitas pengembangan Bisnis Properti yang berlaku efektif 1 Januari 2013 ditunda sampai tanggal yang akan ditentukan kemudian.

PSAK 23 (DASAR PENGAKUAN PENDAPATAN)

Sebagai standar praktis dalam penerapan pengakuan pendapatan. Dengan menggunakan PSAK 23, pelaporan atas pendapatan menghasilkan nilai yang cukup besar. Hal ini dikarenakan setiap transaksi yang terjadi diakui secara keseluruhan oleh perusahaan sebagai pendapatan. Pendapatan dilaporkan ke dalam 7 (tujuh) jenis yaitu

1) pendapatan denda
   Pendapatan ini menampung transaksi atas keterlambatan pelaksanaan pembayaran atas kewajiban kas bertahap (cicilan) dan denda uang muka dari pelanggan sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang telah disepakati bersama. Sesuai dengan PSAK 72 paragraf 9 dimana entitas menerima imbalan dari pelanggan, maka imbalan

tersebut diakui sebagai pendapatan jika memenuhinya kriteria yaitu entitas tidak memiliki sisa kewajiban untuk mengalihkan barang kepada pelanggan, imbalan yang dijanjikan pelanggan telah diterima entitas dan tidak dapat dikembalikan. Maka pendapatan denda dapat dimasukkan ke dalam implementasi PSAK 72.

2) pendapatan fee penjualan pihak pertama
Pendapatan ini menampung transaksi terkait dengan pencairan akad jual beli. Perhitungan data di untuk pendapatan fee penjualan pihak 1 dapat diketahui di jurnal transaksi atau laporan laba rugi.

3) pendapatan lainnya
Pendapatan lainya yang dapat diketahui dapat meningkatkan nilai pendapatan diluar usaha.

4) pendapatan pembatalan
Pelanggan yang hendak membeli properti pada umumnya menyerahkan uang muka sebagai booking fee. Dan apabila pelanggan tidak meneruskan kontrak perjanjian jual belinya maka uang muka yang diserahkan pelanggan tersebut akan dicatat sebagai pendapatan pembatalan. Uang muka yang telah dibayarkan akan dicatat kedalam pendapatan pembatalan. Pembatalan cash bertahap cicilan yang sebelumnya telah dibayar akan dianggap hangus dan dicatat kedalam pendapatan pembatalan. Pada transaksi ini kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi pada waktu yang telah disepakati dan sesuai dengan PSAK 72 paragraf 31.

5) pendapatan sewa
Selain jual beli properti, perusahaan juga secara langsung tanpa pihak perantara melakukan transaksi sewa atas rumah dan ruko. Pendapatan atas transaksi terkait sewa ini dicatat sebagai pendapatan sewa oleh perusahaan.

6) pendapatan waarmerking
Pendapatan ini terjadi atas transaksi pendaftaran surat dengan notaris. Pada perusahaan real estate, suatu perjanjian/kesepakatan

ditandatangani di depan pihak ketiga dalam hal ini notaris. Fungsinya untuk meniadakan dan meminimalisir kemungkinan apabila terjadi penyangkalan dari salah satu pihak dikemudian hari. Contoh transaksi pendapatan waarmerking pada saat penerimaan pembayaran oleh pelanggan atas proses pindah blok ke blok lainnya. Selain contoh tersebut biaya notaris yang dibayarkan oleh pelanggan seperti biaya balik nama, biaya BPHTB/Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), biaya AJB/Akta Jual Beli.

7) pendapatan jasa giro.
Pendapatan ini untuk menampung transaksi dari penerimaan bunga bank yang diterima perusahaan. Untuk mempermudah pelayanan terhadap pelanggan, perusahaan memiliki rekening di beberapa bank. pendapatan dicatat sesuai dengan jumlah nominal yang masuk kedalam rekening perusahaan atau dengan kata lain perusahaan menggunakan metode pencatatan kas basis. Dari ketujuh jenis pendapatan perusahaan, dapat diidentifikasi penerapan SAK (Standar Akuntansi Keuangan) yang mendasari pencatatannya berdasarkan syarat PSAK 72 antara lain

a. Memiliki kontrak maupun perjanjian antara perusahaan dengan pelanggan. Kontrak dapat berupa tertulis, lisan atau sesuai praktik bisnis pada umumnya
b. Dibuktikan dengan adanya kas masuk ke dalam rekening perusahaan (sudah tertagih)
c. Kewajiban Pelaksanaan telah terpenuhi di kedua belah pihak pada waktu yang telah ditentukan,
d. Diatur khusus pada PSAK di luar 72.

PSAK 72 mensyaratkan bahwa pendapatan diukur berdasarkan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau yang akan diterima, dengan mempertimbangkan transaksi dan diskon kuantitas yang ditawarkan oleh entitas. Penyajian laporan keuangan sesuai PSAK 72, perusahaan mengukur pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan

pertimbangan yang diharapkan akan diterima sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan. Misalnya, jumlah pendapatan yang diakui mencerminkan transaksi dan diskon kuantitas yang ditawarkan oleh perusahaan.

PSAK 72 (PENGAKUAN PENDAPATAN)

Pembaharuan terhadap kebijakan standar akuntansi keuangan atas akun pendapatan. DSAK menyetujui PSAK 72 (2017) sebagai kriteria pengakuan pendapatan utama untuk pendapatan dari kontrak dengan pelanggan. PSAK 72 mengelola model pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, sehingga perusahaan perlu melakukan analisis sebelum mengakui pendapatan. Ada beberapa industri yang akan terkena dampak penggunaan PSAK 72 dengan tingkat kepentingan yang berbeda. Dalam PSAK 72, sistem pengakuan pendapatan dari kontrak menyebabkan penurunan pengakuan pendapatan. Pengembang properti tidak dapat menghitung pendapatan melalui semua proyek karena proyek yang masih proses pengembangan tidak termasuk dalam laporan keuangan. Salah satu industri yang terpengaruh secara signifikan atas penerapan PSAK 72 adalah perusahaan pengembang, yakni perusahaan yang beroperasi di sektorproperti dan real estat.

Penerapan aturan PSAK 72 kini mulai berdampak terhadap kinerja pengembang properti. Penyusunan laporan keuangan akuntansi ini mengubah cara pengakuannya dari yang awalnya berbasis rigid (rule based) menjadi berbasis prinsip (principle based). Akibatnya, pengakuan pendapatan kontrak terjadi aset dialihkan dan tidak lagi terkait dengan uang muka (DP) yang diterima pengembang. Peraturan PSAK 72 ini menganggap penjualan perusahaan pengembang, khususnya emiten properti yang membangun high-rise project, sebagai beban karena penjualan.

PSAK 72 paragraf 31 mengatur tentang pengakuan pendapatan bahwa pendapatan dapat diakui apabila konsumen dan pihak perusahaan telah serah terima asset (PPJB). Apabila perusahaaan belum sepenuhnya

dapat menyerahkan aset (PPJB) kepada konsumen maka penjualan tersebut belum bisa diakui sebagai penjualan. Sebelumnya perusahaan menggunakan PSAK 44 dalam pengakuan pendapatan dan berubah menjadi PSAK 72 per Januari 2020, ditahun sebelumnya perusahaan belum menggunakan PSAK 72 karena perubahan PSAK 44 menjadi PSAK 72 untuk rumah tapak tidak terlalu berpengaruh. Karena model pengakuan pendapatanya sama yaitu serah terima aset.

Implikasi dari implementasi PSAK 72 menuntut analisis yang lebih mendalam pada penentuan waktu yang tepat bagi perusahaan boleh mengakui pendapatan. Saran bagi perusahaan dalam hal pengetahuan dan pemahaman karyawan di bagian accounting perusahaan terutama terkait dengan aturan terbaru yang berlaku, harus selalu diperbaharui/di-update dan ditingkatkan dengan cara sering mengikuti sosialisasi

ED ISAK No. 21: Perjanjian Konstruksi Properti

Perubahan kebijakan akuntansi yang timbul akibat penerapan ISAK 21 ini harus diterapkan secara retrospektif (mengacu ke belakang dengan menggunakan data untuk melihat apakah ada hubungan atau tidak antara permasalahan dan factor resiko yang terdapat pada yang bermasalah) sesuai dengan PSAK 25 (revisi 2009) tentang Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan.

Masalah pengakuan pendapatan aktivitas dalam suatu perjanjian konstruksi Bisnis Properti apakah harus mengacu pada PSAK 34 (revisi 2010): Kontrak Konstruksi dalam hal pembeli dapat menentukan elemen struktural utama desain Bisnis Properti, atau mengacu pada penjualan barang sesuai PSAK 23 (revisi 2010): Pendapatan yaitu dalam hal pembeli memiliki kemampuan terbatas untuk mempengaruhi desain Bisnis Properti atau hanya menentukan perubahan kecil atas desain awal.

PERPAJAKAN PROPERTI

Pajak properti adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan, pemanfaatan, atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat di atasnya.

PBB (PAJAK TANAH BANGUNAN)

PBB menurut UU Nomor 28 Tahun 2009. Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya PBB yang terutang diperoleh dari perkalian tarif (0,5%) dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan sebesar 20% dari NJOP (jika NJOP kurang dari 1 miliar rupiah) atau 40% dari NJOP (jika NJOP senilai 1 miliar rupiah atau lebih).

BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) Menurut UU No. 28/2009 Pasal 85-93, tarif BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Daerah, maksimal adalah5% dengan Dasar Pengenaan Pajak berupa harga transaksi atau nilai pasar dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

PAJAK PENGHASILAN (PPH)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, terdapat Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan 5% (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan PMK No. 253/PMK.03/2008, atas penjualan apartemen, kondominium, dan sejenisnya dengan harga jual atau pengalihannya lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan/atau luas bangunan lebih dari 400m2 (empat ratus meter persegi); dipungut PPh 22 sebesar 5% (lima persen)dari harga jual tidak termasuk

Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN dan PPnBM).

Berdasarkan UU No. 36/2008 pasal 23 j.o Peraturan Menteri Keuangan Nomor 244/PMK.03/2008, atas pembayaran tagihan jasa manajemen untuk rumah susun/apartemen, terutang PPh 23 sebesar 2% dipotong dari pembayaran tagihan oleh penyewa.

PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN)

PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri. Berdasarkan UU PPN Pasal 16C, PMK No.163/PMK.03/2012, Kegiatan membangun sendiri terutang PPN. Dasar Pengenaan Pajak adalah 20% (dua puluh persen) dari jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan, tidak termasuk harga perolehan tanah, dengan batasan keluasan bangunan 200 m2.

PPN atas sewa ruangan. Atas penyerahan Jasa sewa ruangan dikenakan PPN 10% sesuai UU PPN No. 42/2009 pasal 4 bila penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak.

PPN dan PPnMB yang dipungut PKP yang bergerak di bidang Properti. Sejak diberlakukannya, SE-22/PJ.51/2002, Pengusaha Properti dikenakan PPN 10% atas penjualannya dengan Dasar Pengenaan Pajak seluruh harga jual. Menurut PMK No. 121/PMK.011/2013, Kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, kondominium, town house, dan sejenisnya dikenakan PPnBM 20%

PPH BADAN (FINAL)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002, terdapat PPh final atas persewaan tanah dan bangunan sebesar 10% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan.

SISTEM INFORMASI AKUNTANSI PROPERTI

DASAR SISTEM INFORMASI AKUNTANSI

Sistem adalah kumpulan dari dua atau lebih komponen dalam suatu jaringan kerja dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan serta berkumpul bersama-sama untuk melakukan suatu kegiatan atau untuk menyelesaikan suatu sasaran tertentu. Bisa dikatakan dari kumpulan dua atau lebih komponen yang saling bekerja dan berhubungan untuk mencapai tujuan tertentu. Perusahaan adalah sebuah sistem yang terdiri atas beberapa departemen yang bertindak sebagai subsistem yang membentuk sistem perusahaan tersebut.

Informasi adalah data yang telah diolah sehingga merupakan hasil dari data mentah yang telah diproses untuk memberikan hasil di dalamnya. Informasi bersumber dari data yang telah diolah menjadi sebuah bentuk yang berarti bagi penerimanya dan bermanfaat dalam pengambilan keputusan saat ini atau saat mendatang.

Akuntansi didefinisikan sebagai suatu seni pencatatan, pengklasifikasian, dan pengikhtisaran dalam cara yang signifikan dan satuan mata uang mengenai transaksi-transaksi yang sebagian besar memiliki sifat keuangan yang kemudian diinterpretasikan hasilnya.

Informasi Akuntansi sendiri bertujuan untuk memproses data keuangan dan akuntansi serta menghasilkan laporan keuangan yang dapat digunakan oleh manajer atau pihak lain yang berkepentingan untuk membuat keputusan bisnis. Selain itu informasi akuntansi sendiri memiliki fungsi yakni seperti Mengumpulkan semua data kegiatan bisnis perusahaan, menyimpan data tersebut secara efektif dan efisien, mengambil data yang diperlukan dari berbagai sumber dokumen yang berkaitan dengan aktivitas bisnis, dan membuat dan mencatat data transaksi dengan benar ke dalam jurnaljurnal yang diperlukan dalam

proses akuntansi sesuai dengan urutan dan tanggal terjadinya transaksi. Inilah yang menjadikan Informasi Akuntansi memiliki peran penting dalam sebuah Laporan keuangan suatu Perusahaan.

Sistem Informasi adalah suatu sistemdi dalam suatu organisasi yang mempertemukan kebutuhan pengolahan transaksi harian, mendukung operasi, bersifat manajerial, dan kegiatan strategi dari suatu organisasi dan menyediakan pihak tertentu dengan laporan-laporan yang diperlukan. Sehingga Sistem Informasi Akuntansi (SIA) terdiri dari kumpulan sumber daya, seperti manusia dan peralatan, yang dirancang untuk mengubah data keuangan dan data lainnya ke dalam informasi, dimana informasi tersebut dikomunikasikan kepada para pembuat keputusan. kumpulan sumber daya yang didesain untuk mentransformasikan data keuangan dan data-data lainnya menjadi informasi. Informasi yang dihasilkan akan digunakan dalam berbagai bentuk untuk kepentingan pengambilan keputusan. Sistem informasi yang mencakup semua fungsi dan aktivitas akuntansi yang memperhatikan akibat yang akan ditimbulkan pada sumber daya ekonomi dari kejadian eksternal ataupun operasi perusahaan. Sistem yang mempertemukan kebutuhan pengolahan transaksi harian, mendukung operasi, bersifat manajerial, dan kegiatan strategi dari suatu organisasi dan menyediakan pihak tertentu dengan laporan-laporan yang diperlukan bagi manajerial.

Pada dasarnya, sistem informasi akuntansi merupakan subsistem dari sistem informasi manajemen yang bertugas untuk mengelola data transaksi seluruh aktivitas yang ada. Dalam sistem informasi manajemen, seluruh data organisasi, baik itu data keuangan maupun nonkeuangan, dikelola untuk dijadikan informasi bagi seluruh tingkatan manajemen (manajemen puncak, menengah, dan bawah) dalam membantu pengambilan keputusannya. Sementara itu, informasi yang disediakan system informasi akuntansi berkisar pada informasi yang berkaitan dengan hasil pengolahan transaksi organisasi yang lebih bersifat keuangan.

Peran sistem informasi dalam menciptakan nilai, yaitu untuk meningkatkan hal berikut:

1.efisiensi,
2.keakuratan dan kekinian (up-to-date) catatan perusahaan,
3.kualitas produk dan jasa,
4.kualitas perencanaan (penyusunan anggaran) dan pengendalian.

Tujuan utama dari yang diinginkan setiap perusahaan dari aktivitas operasinya adalah memperoleh hasil yang semaksimal mungkin dengan pengorbanan yang seminimal mungkin. Dengan belajar sistem, dapat diketahui proses-proses dalam suatu perusahaan, dapat dimengerti, dan dapat dilakukan pemilahan proses mana yang tidak efektif sehingga keefektifan sistem dapat tercapai. Apabila kita tidak belajar sistem, akan terlihat sistem perusahaan sebagai sesuatu yang kompleks dan sulit untuk dimengerti, apalagi untuk diperbarui menuju ke arah efektivitas perusahaan. Tujuan pengembangan sistem informasi sebagai berikut.

1) Menyediakan informasi bagi perusahaan.
2) Memperbaiki sistem informasi yang sudah ada, baik mengenai mutu, ketepatan penyajian, maupun struktur informasi.
3) Memperbaiki pengendalian akuntansi dan pengecekan intern, yaitu untuk memperbaiki tingkat keandalan (reliability) informasi akuntansi serta untuk menyediakan catatan lengkap mengenai pertanggungjawaban dan perlindungan kekayaan perusahaan.
4) Mengurangi biaya klerikal dan penyelenggaraan catatan akuntansi.

Beberapa manfaat pengaplikasian sistem informasi akuntansi sebagai berikut.

1) Menyediakan informasi yang akurat dan tepat waktu sehingga dapat melakukan aktivitas utama pada value chain secara efektif dan efisien.
2) Meningkatkan kualitas serta mengurangi biaya produk dan jasa yang dihasilkan.

3) Meningkatkan sharing knowledge.
4) Meningkatkan efisiensi dan efektivitas
5) Meningkatkan kemampuan dalam pengambilan keputusan.

Komponen sistem informasi akuntansi sebagai berikut:

1) User (orang yang menggunakan sistem)
2) prosedur dan petunjuk dalam mengumpulkan, memproses dan menyimpan data
3) data, tentang aktivitas organisasi dan bisnis;
4) perangkat lunak, yang digunakan untuk memproses data;
5) infrastruktur teknologi informasi,dan perangkat komunikasi jaringan
6) pengendalian internal

Keenam komponen tersebut memungkinkan SIA untuk memenuhi tiga fungsi bisnis penting berikut.

1) Mengumpulkan dan menyimpan data mengenai aktivitas organisasi, sumber daya, dan personel. Organisasi memiliki sejumlah proses bisnis, seperti penjualan atau pembelian bahan baku mentah, yang sering kali terjadi berulang
2) Mengubah data menjadi informasi sehingga membantu manajemen untuk merencanakan, mengeksekusi, mengendalikan, serta mengeksekusi aktivitas, sumber daya, dan personel.
3) Menyediakan pengendalian yang cukup untuk mengamankan aset dan data organisasi.

Pada umumnya, sistem informasi akuntansi dibagi menjadi lima subsistem atau siklus utama sebagai berikut.

1) Sistem informasi pendapatan, yaitu barang dan jasa dijual dalam tunai atau nontunai untuk dibayar pada masa yang akan datang.
2) Sistem informasi pengeluaran, yaitu perusahaan membeli barang untuk dijual kembali atau bahan mentah untuk digunakan dalam proses produksi sampai dengan pembayaran tunai atau nontunai untuk dibayar pada masa yang akan datang.

3) Sistem informasi produksi, yaitu bahan mentah, setengah jadi dan barang jadi
4) Sistem informasi penggajian (sumber daya manusia) yaitu siklus yang menjelaskan perekrutan, pelatihan, kompensasi, evaluasi, promosi, dan penghentian karyawan.
5) Sistem informasi pelaporan, yaitu perusahaan menjual saham perusahaan kepada investor dan meminjam uang. Investor dibayar dengan dividen dan bunga dibayar dari hasil pinjaman.

Informasi akuntansi yang berkualitas harus memenuhi beberapa syarat, antara lain:

1) Perbandingan antara manfaat dan biaya
   Manfaat laporan keuangan paling tidak harus sama dengan biaya untuk membuat laporan tersebut. Biaya laporan sebuah akuntansi tidak boleh lebih besar daripada manfaat yang diterima oleh pemakai informasi tersebut. Jika suatu laporan keuangan dianggap penting bagi pemakai laporan keuangan tersebut. Jadi, tuntutan prinsip akuntansi bisa diabaikan selama tidak menyebabkan kesalahan laporan keuangan yang mempengaruhi keputusan pembaca laporan

2) Dapat dimengerti
   Dinyatakan dalam bentuk dan dengan istilah yang disesuaikan dengan batas pengertian atau pengetahuan pemakai.

3) Relevan dan Dapat Dipercaya
   Diberi metode pengukuran dan pelaporan akuntansi keuangan yang akan membantu para pemakai dalam pengambilan keputusan yang memerlukan penggunaan data akuntansi. Informasi akuntansi tergantung pada tiga hal, antara lain:

   a. Dapat diuji: informasi harus dapat diuji kebenarannya oleh para penguji independen dengan menggunakan metode pengukuran yang sama.

b. Netral: diarahkan pada kebutuhan umum pemakai dan tidak tergantung pada kebutuhan dan keinginan pihak-pihak tertentu.
c. Menyajikan yang seharusnya: informasi harus berasal dari dari keadaan ekonomi atau kejadian yang seharusnya terjadi.

4) Nilai prediksi
Informasi tentang keadaan keuangan masa sekarang atau kinerja masa lalu bisa memiliki nilai prediksi. Berupa prediksi, pembenaran, atau penolakan atas perencanaan sebelumnya.

5) Tepat waktu
Informasi harus disampaikan sedini mungkin agar dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan.

6) Dapat dibandingkan
Bila dibandingkan, dimaksudkan agar pembaca laporan keuangan dapat lebih mudah mengetahui persamaan dan perbedaan antara perusahaan-perusahaan yang bersangkutan.

Tujuan utama dari yang diinginkan setiap perusahaan dari aktivitas operasinya adalah efektifitas, efisien dan ekonomis. Dengan belajar sistem, dapat diketahui proses-proses dalam suatu perusahaan, dapat dimengerti, dan dapat dilakukan pemilahan proses mana yang tidak efektif sehingga keefektifan sistem dapat tercapai. Apabila kita tidak belajar sistem, akan terlihat sistem perusahaan sebagai sesuatu yang kompleks dan sulit untuk dimengerti, apalagi untuk diperbarui menuju ke arah efektivitas perusahaan.

PENGEMBANGAN SISTEM INFORMASI AKUNTANSI

Tujuan pengembangan sistem informasi sebagai berikut.

1. Menyediakan informasi bagi perusahaan.
2. Memperbaiki sistem informasi yang sudah ada, baik mengenai mutu, ketepatan penyajian, maupun struktur informasi.
3. Memperbaiki pengendalian akuntansi dan pengecekan intern, yaitu untuk memperbaiki tingkat keandalan (reliability) informasi

akuntansi serta untuk menyediakan catatan lengkap mengenai pertanggungjawaban dan perlindungankekayaan perusahaan.

4. Mengurangi biaya klerikal dan penyelenggaraan catatan akuntansi. Kendala informasi akuntansi dan laporan keuangan merupakan setiap keadaan, dimana tidak mungkin terwujudnya kondisi yang ideal dalam mewujudkan informasi akuntansi dan laporan keuangan yang relevan dan andal akibat keterbatasan (limitations) atau karena alasan-alasan kepraktisan.

Kendala tersebut disajikan dalam rerangka konseptual sebagai berikut

1. Materiality (Materialitas)
   Informasi tidak dianggap material apabila fakta, elemen, dan transaksi yang kesalahan dalam proses penyajian memengaruhi keputusan pemakai laporan keuangan. Aspek kuantitatif dan aspek kualitatif menjadi dasar untukmenentukan sebuah informasi material atau tidak material. Aspek kuantitatif melihat informasi material atau tidak berdasarkan jumlah absolut atau nilai relatif. Aspek kualitatif melihat informasi material atau tidak berdasarkan karakteristik lingkungan, perusahaan, struktur modal, elemen, dan kebijakan akuntansi yang digunakan.

2. Konservatif
   Konservatif adalah sifat yang dimiliki oleh akuntan dalam mengahadapi dua atau lebih alternatif dalam penyusunan laporan keuangan. Aset dan pendapatan dapat tidak disajikan terlalu besar jika akuntan memiliki banyak alternatif yang dapat dipilih. Selain alternatif, konservatif juga berbicara mengenai pengakuan kenaikan aset dan laba yang diharapkan baru akan diakui setelah direalisasikan, sedangkan perkiraan penurunan aset dan rugi harus dicatat meskipun jumlahnya belum pasti.

3. Sifat Khusus Industri
   Industri dengan sifat khusus seperti bank, asuransi, dan lain-lain memerlukan prinsip akuntansi yang berbeda dengan industri

lainnya. Dengan adanya peraturan dari pemerintah tentang industri khusus juga akan menyebabkan munculnya prinsip akuntansi tertentu yang berbeda dengan prinsip akuntansi yang umum digunakan.

Kendala yang terdapat dalam rerangka konseptual adalah materialitas dan pertimbangan biaya manfaat. Materialitas adalah ambang batas untuk suatu pengakuan. Pertimbangan sangatlah diperlukan dalam menentukan apakah suatu informasi material atau tidak dalam pengambilan keputusan. Informasi akuntansi dikatakan bermanfaat apabila biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh informasi tersebut lebih kecil dari manfaat yang diperoleh dari informasi tersebut. Akibatnya, sebelum menyiapkan dan menyebarkan informasikeuangan, biaya dan manfaat dari penyediaan informasi tersebut perlu dipertimbangkan.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa kendala dalam rerangka konseptual FASB adalah materialitas, konservatif, sifat khusus industri, serta pertimbangan biaya danmanfaat.

Hambatan pada Sistem Informasi Akuntansi Menjalankan suatu sistem tidak selalu mulus, pasti akan selalu ada hambatan yangdilalui. Dalam menjalankan sistem informasi akuntansi, ada beberapa hambatan umum yang kerap terjadi, meliputi:

1. Perusahaan membutuhkan software akuntansi serta perangkat komputer yang dapat menunjang aktivitas keamanan serta kerahasiaan pada data keuangan secara maksimal.
2. Adanya sumber daya manusia yang belum siap dalam menerapkan sistem serta standarisasi keuangan baru. Sehingga butuh waktu yang lebih dalam pelatihan serta penerapannya.
3. Kurang lengkapnya data keuangan serta informasi yang dihasilkan. Sehingga, masih harus ada proses verifikasi. Waktu yang dibutuhkan pun menjadi lebih lama dari yang seharusnya. Apabila perusahaan mengaplikasikan SIA secara baik, maka semua laporan bisa disajikan

secara on time. Sehingga, semua pihak baik internal ataupun eksternal bisa mengambil keputusan yang tepat untuk perkembangan perusahaan. SIA sangat efektif dalam membantu perkembangan perusahaan pada jangka waktu panjang. SIA yang baik akan mendukung sebuah usaha, terlebih jika sistem pelaporan maupun pencatatan sesuai dengan prosedur.

Dengan sistem informasi akuntansi, maka laporan keuangan pada akhir periode bisa lebih mudah untuk dilakukan. Sehingga pembuatan laporan pun akan lebih efektif. Kinerja perusahaan akansemakin maksimal, efektif, dan efisien. Tantangan pada Sistem Informasi Akuntansi Tantangan dihadapi dalam pengembangan sistem informasi akuntansi terintegrasi adalah tantangan pada sumber daya manusia, tantangan berupa investasi dari sisteminformasi yang dikembangkan, tantangan dalam stratejik bisnis, tantangan infrastruktur teknologi, tantangan pengawasan dan tanggung jawab.

Halaman kosong

PENGAUDITAN DALAM AKUNTANSI PROPERTI

Pengauditan adalah pengumpulan dan evaluasi bukti tentang informasi untuk menentukan dan melaporkan derajat kesesuaian antara informasi itu dan kriteria yang telah diterapkan yang harus dilakukan oleh orang yang kompeten dan independen. Audit sangat diperlukan oleh suatu perusahaan untuk menilai kebenaran transaksi yang dibuat perusahaan, misalnya transaksi penjualan. Transaksi penjualan menjadi salah satu kegiatan terpenting untuk perusahaan yang bergerak dibidang dagang, manufaktur dan properti. Demi tercapaianya tujuan perusahaan, misalnya yang bergerak di bidang properti, maka setiap perusahaan properti berusaha untuk meningkatkan aspek penjualannya sehingga memperoleh pendapatan yang maksimal. Suatu proses pemeriksaan yang dilakukan secara kritis dan sistematis oleh pihak yang independen terhadap laporan keuangan yang telah disusun oleh pihak manajemen beserta catatan pembukuan dan bukti pendukungnya dengan tujuan untuk dapat memberikan pendapat mengenai laporan kewajaran laporan keuangan.

Proses Audit ini di lakukan oleh tim yang terdiri dari manager, senior auditor, dan tiga junior auditor. Manager telah mengetahui kondisi bisnis klien dan risiko yang terkandung di dalamnya. Pelaksanaan proses audit pada mengacu pada Standar Profesional Akuntan Publik. Sebelum dilakukan proses audit, terdapat langkah-langkah awal sebelum memulai audit sesuai ketentuan. Langkah awal dalam proses audit yaitu

1. menerima klien
2. menyusun perencanaan awal audit
3. memahami bisnis klien
4. Menjadwalkan pertemuan dengan klien untuk periode audit.

Proses audit dilakukan oleh tim auditor untuk memperoleh kewajaran proses akuntansi sebagai berikut:

1. Melakukan data request
   Auditor mengajukan permintaan data yang diperlukan untuk proses audit kepada manajer keuangan dan akunting terdapat beberapa data perusahaan yang diperlukan sebelum pelaksanaan audit berlangsung. Berikut adalah sebagian data-data yang dibutuhkan

   a. Laporan keuangan audited
   b. Neraca keuangan
   c. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain

      1) Trial balance / neraca saldo
      2) General ledger / buku besar
      3) List of detail atau daftar detail rekanan perusahaan seperti Bank, Supplier, Kantor Pajak maupun customer

2. Menentukan tingkat materialitas
   Berdasarkan akun yang mempunyai tingkat signifikansi terhadap laporan keuangan. Performance materiality ini digunakan oleh auditor untuk menentukan akun apa saja yang akan dilakukan pemeriksaan. Akun yang diatas nilai performance materiality harus dilakukan pemeriksaan dan jika dibawah performance materiality tidak dilakukan pemeriksaan. Apabila kesalahan lebih kecil dari materialitas performa maka akan diabaikan dan jika lebih besar maka auditor akan melakukantindakan dengan melakukan penyesuaian. Contohnya akunpendapatan karena merupakan entitas yang orientasinya pada pencapaian laba atau sebagai pengukuran kinerja perusahaan berdasarkan pendapatan. Oleh karena itu auditor beranggapan bahwa pendapatan adalah akun yang signifikan terhadap eksistensi perusahaan secara keseluruhan. Setelah menentukan dasar penentuan, auditor akan melakukan perhitungan berdasarkan persentase yang telah ditetapkan auditor. Untuk menentukan dasar dari persentase materialitas itu besar maka resikonya akan semakin kecil, dan apabila persentase materialitas itu

kecil maka resikonya akan semakin besar untuk dilakukan pemeriksaan.

3. Melakukan uji substantif
   Pengujian substantif terkait transaksi yang dilakukan oleh auditor selalu dikaitkan dengan tujuan audit. Tujuan audit terkait transaksi ada 6 yaitu

   a. keterjadian (occurrence)
   b. kelengkapan (completeness)
   c. keakuratan (accuracy)
   d. Posting dan pengikhtisaran (posting and summarization)
   e. klasifikasi (classification)
   f. penetapan waktu (timing/cut off)

   Tujuan dari audit ini adalah untuk memastikan bahwa semua transaksi atas akun yang terjadi selama periode akuntansi telah tercatat, serta memeriksa dokumen penjualan. Berdasarkan dari semua dokumen yang telah diperiksa, tidak ditemukan kesalahan dimana semua dokumen telah tercatat pada laporan keuangan. Tujuan audit ini adalah untuk memastikan bahwa semua transaksi selama periode telah tercatat dengan nilai yang akurat. Tujuan audit ini dilakukan dengan cara yaitu membandingkan nilai pada dokumen dengan nilai detail proses maupun siklus akuntansi.

4. Melakukan test of detail (TOD)
   Tujuan auditor melakukan test of details (TOD) yang bertujuan untuk memberikan keyakinan pada auditor bahwa penjualan dicatat dengan valid. Pengujian test of detail dengan melakukan pencocokan nilai transaksi yang tercatat pada general ledger hingga laporan keuangan.
5. Audit Adjusment
   Audit adjustment atas hasil temuan audit terkait salah saji atas akun, setelah dilakukan audit adjustment oleh auditor atas kesalahan pengakuan pada akun penjualan yang ditemukan salah saji material lainnya. Dari hasil audit pada akun yang telah disajikan dengan wajar dalam segala hal yang material.

AUDIT DELAY DALAM PROPERTI REAL ESTATE

Kecepatan penyampaian laporan audit dapat dilihat melalui Audit Delay perusahaan tersebut. Selisih akhir tahun buku dengan tanggal opini audit adalah Audit Delay. Semakin lama tanggal laporan audit tersebut berarti auditor membutuhkan banyak waktu untuk menyelesaikan sebuah laporan audit. Semakin lama laporan keuangan auditan disampaikan atau bahkan sampai terlambat, hal tersebut akan Dianggap sinyal buruk oleh investor karena dinilai perusahaan itu mengalami masalah. Teori sinyal adalah dimana pihak pemilik informasi (perusahaan) akan mengirimkan petanda atau sebuah sinyal yang berisikan informasi kondisi suatu perusahaan yang diterima dan akan digunakan oleh pihak penerima informasi (investor).

Audit Delay ketika perusahaan menyampaikan laporan audit secara tepat waktu, hal ini berarti perusahaan memberikan sinyal kepada investor bahwa terdapat informasi penting yang akan digunakan oleh investor tersebut. informasi ini berupa laporan keuangan tahunan perusahaan tersebut, yang kemudian akan dianalisa oleh investor dimana akan menentukan keputusan investasi mereka. Sehingga semakin lama jarak Audit Delay, semakin tidak pasti pergerakan harga saham perusahaan tersebut Selain itu menurut POJK No. 3/POJK.04/2021, sanksi yang diterima perusahaan ketika telat menyampaikan laporan audit dapat berupa surat peringatan, sanksi administratif, pembekuan kegiatan usaha dan transaksi di BEI (suspend), dan yang terburuk adalah delisting.

Beberapa faktor yang mempengaruhi dengan Audit Delay adalah kinerja keuangan seperti ukuran perusahaan, profitabilitas, solvabilitas, kompleksitas operasi, dan audit switching. Perusahaan yang lebih besar memiliki tanggung jawab dan tekanan yang lebih besar untuk menyampaikan laporan keuangan tahunannya tepat waktu. Karena itu, manajemen dari perusahaan besar cenderung akan bekerja lebih keras dan professional sehingga laporan keuangan dapat disusun dan disampaikan secara rapi dan tepat waktu

PENGUKURAN KINERJA KEUANGAN PROPERTI

Laporan keuangan tidak saja cukup untuk dapat memenuhi informasi yang diinginkan dan akurat bagi pihak diluar karena secara umum laporan keuangan menggambarkan pengaruh dari kejadian masa lalu, dan tidak diwajibkan untuk menyediakan informasi non keuangan akibatnya sering kali terjadi asimetri informasi antara manejer yang lebih mengetahui internalperusahaan dan prospek perusahaan dimasa yang akan datang dibandingkan parainvestor, kreditur dan pihak lain yang dalam menginprestasikan keputusan, monitoring, penghargaan kinerja dan pembuatan kontrak-kontrak.

Analisis laporan keuangan adalah suatu proses yang menganalisis atau mengevaluasi kondisi keuangan perusahaan dan hasil masa lalu dan masa depan perusahaan, yang tujuannya adalah untuk mengevaluasi hasil masa lalu perusahaan dan memprediksi perkembangan masa depan perusahaan. mengetahui efektivitas dan efisiensi kinerja keuangan suatu perusahaan. Selain itu, analisis kebutuhan keuangan juga menjadi pedoman bagi perusahaan untuk memperbaiki dan menyesuaikan kinerja keuangannya setiap periode akuntansi. Tujuan dan Manfaat Analisis Laporan Keuangan Menurut Para Ahli Untuk melihat kondisi keuangan perusahaan selama beberapa tahun, termasuk hasil aktiva, kewajiban, modal dan operasi selama beberapa periode juga menunjukkan peningkatan penjualan dari tahun ke tahun. Analisis laporan keuangan Proses pemeriksaan laporan keuangan organisasi untuk menentukan kebutuhan keuangan secara keseluruhan. Laporan keuangan biasanya meliputi neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan lain yang berkaitan dengan proses keuangan perusahaan.

RASIO KEUANGAN

Analisis rasio adalah suatu metode perhitungan dan interpretasi rasio keuangan untuk menilai kinerja dan status suatu perusahaan. Oleh karena itu penganalisa harus mampu menyesuaikan faktor-faktor yang ada pada periode atau waktu ini dengan faktor-faktor di masa mendatang yang mungkin akan mempengaruhi posisi keuangan atau hasil operasi perusahaan

Analisis rasio keuangan memberikan kerangka hubungan antar pos-pos neraca dan perhitungan laba rugi, memungkinkan seseorang menelusuri sejarah suatu perusahaan dan menilai posisi keuangannya saat ini, serta memungkinkan bagi manajer keuangan memperkirakan reaksi kreditur atau investor terhadap keadaan keuangan perusahaan dan dengan demikian dapat mancari cara-cara yang tepat untuk aembagi 4 jenis analisis rasio yang digunakan dalam penilaian profitabilitas perusahaan, yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang berkepentingan sebelum pengambilan keputusan terhadap suatu perusahaan.

Penggunaan analisis rasio keuangan sebagai alat analisis keuangan dsebagai berikut:

1. Ringkasan statistik
   Analisis rasio keuangan digunakan untuk menyederhanakan kompleksitas detil laporan keuangan ke dalam bentuk serangkaian rasio.
2. Identifikasi kondisi perusahaan
   Perusahaan menggunakan standar industri untuk melihat perbedaan yang tidak normal dengan prestasi perusahaan, sehingga dapat diambil tindakan yang diperlukan.
3. Pengambilan keputusan
   Para pengambil keputusan menggunakan rasio keuangan sebagai data tambahan bersama-sama dengan informasi time series dan cross

sectional trend, yang juga disertai pengalaman keputusan atas industri yang bersangkutan.

4. Untuk standarisasi
   Penggunaan rasio sebagai pembanding bagi organisasi yang beroperasi dalam berbagai skala. Setiap pihak mempunyai maksud yang berbeda dalam memandang analisa rasio. Bagi kreditur terutama perusahaan yang akan memberikan kredit jangka pendek sudah tentu perhatiannya banyak mengarah pada posisi likuiditasnya. Hal ini dengan alasan sampai seberapa jauh persahaan memenuhi kewajiban- kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo. Bagi kreditur atau perusahaan yang mempertimbangkan pemberi kredit jangka menengah atau jangka panjang akan menekankan pada kemampuan menghasilkan laba, serta tingkat efisiensi dari pelaksanaan aktivitasnya. Disamping itu faktor prospek usaha, yang antara lain dapat diketahui melalui trends permintaan akan produk yang akan diusahakan perusahaan juga merupakan pertimbangan bagi kreditur ini. Bagi manajemen perusahaan, sangat berkepentingan sekali pada hasil dari analisa ini.

Tujuan analisa rasio keuangan adalah:

1. Bagi manajer kredit, analisa rasio keuangan dipergunakan untuk memperkirakan risiko potensial yang dihadapi oleh para peminjam (debitur) dikaitkan dengan adanya jaminan kelangsungan pembayaran tingkat profit yang diminta.
2. Bagi investor, sebagai alat untuk mengevaluasi nilai saham dan obligasi berbagai perusahaan. Selain itu juga dapat dipergunakan untuk mengukur adanya jaminan atas keamanan dana yang akan ditanamkan dalam perusahaan.
3. Bagi manajemen perusahaan, untuk merencanakan dan mengevaluasi performance atau prestasi manajemen dikaitkan dengan prestasi rata-rata industri.
4. Manajer perusahaan, mengidentifikasikan kemungkinan melakukan merger (penggabungan) dengan perusahaan lain.

Analisis rasio memiliki keunggulan dibanding teknik analisis lainnya. Adapun keunggulan tersebut adalah:

1. Rasio merupakan angka-angka atau ikhtisar statistik yang lebih mudah dibaca dan ditafsirkan;
2. Merupakan pengganti yang lebih sederhana dan informasi yang disajikan laporan keuangan yang sangat rinci dan rumit;
3. Mengetahui posisi perusahaan di tengah industri lain;
4. Sangat bermanfaat untuk bahan dalam mengisi model-model pengambilan keputusan dan model prediksi (Z-score);
5. Menstandarisir ukuran perusahaan ;
6. Lebih mudah memperbandingkan perusahaan dengan perusahaan lain atau melihat perkembangan perusahaan secara periodik atau "time series";
7. Lebih mudah melihat tren perusahaan melakukan prediksi di masa yang akan datang.

Keterbatasan analisis rasio itu adalah :

1. Kesulitan dalam memilih rasio yang tepat yang dapat digunakan untuk kepentingan pemakainya.
2. Keterbatasan yang dimiliki akuntansi atau laporan keuangan juga menjadi keterbatasan teknik ini seperti:
   a. Bahan perhitungan rasio atau laporan keuangan itu banyak mengandung taksiran dan judgement yang dapat dinilai bisa atau subjektif;
   b. Nilai yang terkandung dalam laporan keuangan dan rasio adalah nilai perolehan (cost) bukan harga pasar;
   c. Klasifikasi dalam laporan keuangan bisa berdampak pada angka rasio;
   d. Metode pencatatan yang tergambar dalam standar akuntansi bisa diterapkan berbeda oleh perusahaan yang berbeda.
3. Jika data untuk menghitung rasio tidak tersedia, akan menimbulkan kesulitan menghitung rasio.
4. Sulit jika data yang tersedia tidak sinkron.

5. Dua perusahaan dibandingkan bisa saja teknik dan standar akuntansi yang dipakai tidak sama. Oleh karenanya dilakukan perbandingan bisa menimbulkan kesalahan.

PROFITABILITAS

Profitabilitas merupakan alat yang digunakan untuk menganalisis kinerja manajemen, tingkat profitabilitas akan menggambarkan posisi laba perusahaan. Para investor di pasar modal sangat memperhatikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan dan meningkatkan laba, hal ini merupakan daya tarik bagi investor dalam melakukan jual beli saham, oleh karena itu manajemen harus mampu memenuhi target yang telah ditetapkan. Jika profitabilitas perusahaan tinggi, maka jumlah laba ditahan akan meningkat. Profitabilitas yang tinggi menggambarkan perusahaan dengan kepemilikan laba yang tinggi, laba akan memberikan sinyal positif tentang prospek perusahaan di masa depan.

Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam mencari profit dari penggunaan modalnya. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dari modal yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut" Dari pendapat tersebut disimpulkan bahwa profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menciptakan laba dengan menggunakan modal yang cukup tersedia. Kinerja manajerial dari setiap perusahaan akan dapat dikatakan baik apabila tingkat profitabilitas perusahaan yang dikelolanya tinggi ataupun dengan kata lain maksimal, dimana profitabilitas ini umumnya selalu diukur dengan membandingkan laba yang diperoleh perusahaan dengan sejumlah perkiraan yang menjadi tolak ukur keberhasilan perusahaan.

Adanya kemampuan memperoleh laba dengan menggunakan semua sumber daya perusahaan maka tujuan-tujuan perusahaan akan dapat tercapai. Penggunaan semua sumber daya tersebut akan memungkinkan perusahaan untuk memperoleh laba yang tinggi. Laba

merupakan hasil dari pendapatan oleh penjualan yang dikurangi dengan beban

Tujuan dan manfaat penggunaan rasio profitabilitas bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan yakni:

1. mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode
2. menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang
3. menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu
4. menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri
5. mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri
6. mengukur produktivitas dari seluruh dana perusahaan pengunaan modal sendiri

Profitabilitas dalam menghasilkan profit diantaranya

Return On Assets (ROA)

Return on assets menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari aktiva yang dipergunakan. Dengan mengetahui rasio ini, akan dapat diketahui apakah perusahaan efisien dalam memanfaatkan aktivanya dalam kegiatan operasional perusahaan. Rasio ini juga memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektifitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan.

Return On Assets (ROA) merupakan penilaian profitabilitas atas total assets, dengan cara membandingkan laba setelah pajak dengan rata-rata total aktiva. Return On Assets (ROA) menunjukkan efektivitas perusahaan dalam mengelola aktiva baik dari modal sendiri maupun dari modal pinjaman, investor akan melihat seberapa efektif suatu perusahaan dalam mengelola assets. Semakin tinggi tingkat Return On Assets (ROA) maka akan memberikan efek terhadap volume penjualan saham, artinya tinggi rendahnya Return On Assets (ROA) akan

mempengaruhi minat investor dalam melakukan investasi sehingga akan mempengaruhi volume penjualan saham perusahaan begitu pula sebaliknya.

Total Assets Turnover (TATO)

Rasio Total Assets Turnover mengukur tingkat efektivitas perusahaan dalam menggunakan aset operasi yang dimiliki dalam memperoleh laba. Rasio ini menggambarkan total perputaran aktiva dalam satu periode tertentu. Semakin besar rasio ini menunjukkan bahwa aktiva dapat digunakan secara efektif dan berputar lebih cepat dalam memperoleh laba ataupun makin cepat aset perusahaan berputar makin besar pendapatan perusahaan tersebut. Dengan kata lain, rasio ini menunjukkan seberapa efisien perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan penjualan. Total asset turn over yang lebih tinggi akan memungkinkan untuk meraih sumber pendanaan eksternal, tetapi perusahaan juga harus memperhatikan penjualan, sehingga perlu untuk menganalisis tingkat perputaran total aset. Kita dapat menggunakan indikator penjualan bersih dan total aset perusahaan untuk menghitung Total Asset Turn Over. Perhitungan tersebut menggambarkan kecepatan perputaran total aset selama periode waktu tertentu. Dengan demikian, jika rasio yang dipunyai oleh sebuah perusahaan tinggi, maka perusahaan tersebut akan semakin lebih bagus.

LIKUIDITAS

Rasio ini membandingkan kewajiban jangka pendek dengan sumber daya jangka pendek (atau lancar) yang tersedia untuk memenuhi kewajiban tersebut. Macam-macam rasio yang terdapat pada rasio likuiditas antara lain:

a. Rasio Lancar (Current Ratio)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva

lancarnya.Rasio lancar merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar likuiditas perusahaan. Rasio lancar merupakan perbandingan antara aktiva lancar dengan hutang lancar. Rasio ini dapat menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya. Semakin besar rasio lancar, maka menunjukkan semakin besar kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Secara umum perusahaan yang mempunyai current ratio yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu membayarkan dividennya kepada para investor disebabkan karena perusahaan lebih memilih berinvestasi untuk meningkatkan perusahannya daripada membayarkan dividen kepada para investor.

b. Rasio Cepat (Acid-Test (Quick) ratio)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aktiva yang paling likuid (cepat).

Semakin besar Quick ratio menunjukkan semakin cepat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Dan tingginya current ratio menunjukkan keyakinan investor terhadap kemampuan perusahaan untuk membayar dividen yang dijanjikan. Dengan kata lain ada pengaruh antara quick ratio terhadap pembayaran dividen.

SOLVABILITAS

Rasio solvabilitas yang mampu menggambarkan profitabilitas dalam penggunaan hutang untuk membiayai investasi perusahaan yang bersangkutan yaitu debt to assets ratio (DAR) dan debt to equity ratio (DER).

Perputaran persediaan perlu diperhatikan untuk mengetahui berapa lama waktu yang dibutuhkan oleh perusahaan untuk menghabiskan persediaan dalam proses produksinya. Hal ini

dikarenakan semakin lama periode perputaran persediaan, maka semakin banyak biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk menjaga agar persediaan di gudang tetap baik. Oleh karena itu, diperlukan adanya tingkat perputaran persediaan yang tinggi untuk mengurangi biaya yang timbul, karena kelebihan persediaan.

Apabila suatu perusahaan memiliki Debt to Equity Ratio yang tinggi, maka perusahaan dapat membayarkan dividennya kepada para investor yang menanamkan sahamnya pada perusahaan tersebut. Sehingga dapat dinyatakan bahwa Debt to Equity Ratio berpengaruh secara signifikan terhadap profitabilitas dan mempunyai hubungan yang positif terhadap solvabilitas . Perimbangan antara besarnya hutang dan jumlah modal sendiri yang tercermin pada struktur modal perusahaan, maka perlu memperhitungkan adanya berbagai faktor yang mempengaruhi Struktur Modal

RASIO AKTIVITAS

Disebut juga sebagai rasio efisiensi atau perputaran, mengukur seberapa efektif perusahaan menggunakan berbagai aktivanya. contoh dari rasio aktivitas, antara lain:

a. Average payable period
   Merupakan periode rata-rata yang diperlukan untuk membayar hutang dagang.

b. Average day's inventory
   Periode menahan persediaan rata-rata atau periode rata-rata persediaan barang dagang di gudang.

UKURAN PERUSAHAAN

ada tiga teori yang secara implisit menjelaskan hubungan antara ukuran perusahaan dan tingkat profit, antara lain:

a. Teori teknologi, yang menekankan pada modal fisik, economies of scale, dan lingkup sebagai faktor-faktor yang menentukan besarnya

ukuran perusahaan yang optimal serta pengaruhnya terhadap nilai perusahaan

b. b.Teori organisasi, menjelaskan hubungan profitabilitas dengan ukuran perusahaan yang dikaitkan dengan biaya transaksi organisasi, didalamnya terdapat teori critical resources

c. c.Teori institusional mengaitkan ukuran perusahaan dengan faktor-faktor seperti sistem perundang-undangan, peraturan anti-trust, perlindungan patent, ukuran pasar dan perkembangan pasar keuangan.

PERAN AKUNTANSI MENGHADAPI RISIKO BISNIS PROPERTI

FLUKTUASI MATA UANG

Risiko berfluktuasinya nilai tukar rupiah Sebagaimana dalam industri lain, perusahaan memiliki risiko mengalami kerugian atas transaksi valuta asing (misal : pembelian peralatan untuk pembangunan dan bahan baku dalam valuta asing secara kredit) yang terjadi karena perubahan naiknya kurs valuta asing.

Inflasi merupakan faktor yang memiliki hubungan signifikan dan pengaruh yang positif terhadap Indeks Harga Properti Komersial Hotel dan Perkantoran, artinya kenaikan inflasi menjadi faktor yang menyebabkan peningkatan Indeks Harga Properti Komersial. Sedangkan Kepadatan penduduk tidak menunjukan hubungan yang signifikan terhadap Indeks Harga Properti Residensial dan Indeks Harga Properti Komersial Perkantoran. Sedangkan terhadap Indeks Harga Properti Komersial Hotel, kepadatan penduduk memiliki hubungan yang signifikan dan pengaruh yang positif.

PIUTANG TIDAK TERTAGIH

Risiko-risiko yang terkait pada kewajiban perusahaan karena pendanaan yang berasal dari luar perusahaan (external financing) Risiko tidak tertagihnya piutang (accounts receivable risk) Risiko yang muncul karena rendahnya kolektibilitas piutang. Risiko ini terkait langsung pada subsektor industri Properti karena sistem penjualan pada subsektor industri Properti umumnya dilakukan secara kredit.

Siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang cukup tinggi. Banyak risiko yang mungkin timbul dalam aktivitas subsektor industri Properti. manajemen piutang adalah untuk

memaksimalkan pengembalian piutang sambil meminimalkan risiko piutang tak tertagih .Akumulasi piutang menghasilkan risiko untuk perusahaan yang meliputi biaya penagihan, piutang tak tertagih, dan biaya modal. Disisi lain piutang atau penjuala secara kredit sangat membantu dalam properti real estate dan peningkatan penjualan tersebut akan meningkatkan likuiditas dan posisi tunai perusahaan. Manfaat selanjutnya adalah pengendalian yang baik atas modal kerja dan kas serta mengurangi biaya administrasi. Dari pihak di luar perusahaan, pengelolaan piutang yang baik akan meningkatkan komunikasi yang baik dengan pelanggan dan meningkatkan kepuasan pelanggan .Saling pengertian dan saling percaya yang terbentuk dalam hubungan perusahaan dengan pelanggan akan menciptakan kerja sama yang saling menguntungkan dalam jangka panjang.

KERUGIAN KHUSUS

BENCANA ALAM ATAU KERUSUHAN

Banyak variabel yang dapat mempengaruhi pasar properti, selain faktor permintaan dan penawaran, faktor karakteristik properti tersebut dan faktor lingkungan menjadi hal yang tidak dapat dipisahkan dalam membentuk harga properti. Pasar properti terbentuk dari beberapa faktor seperti kedekatan properti dengan sarana dan prasarana, karakteristik properti itu sendiri dan faktor lingkungan. Kondisi pasar properti residensial dan komersial dalam penelitian ini diukur melalui Indeks Harga Properti Residensial dan Indeks Harga Properti Komersial seperti faktor alam adalah faktor yang tidak boleh diabaikan dalam penentuan nilai suatu properti. Harga properti di wilayah yang bebas banjir akan jauh lebih tinggi dan diminati dibandingkan wilayah lain yang terkena risiko bencana tersebut. Tidak hanya banjir, bencana lain seperti longsor, erupsi dan gempa bumi menjadi faktor penentu harga properti.

Indeks Harga Properti Komersial. Tidak terdapat hubungan yang negatif antara peningkatan risiko bencana pada suatu daerah terhadap Indeks Harga Properti Komersial Perkantoran dan Hotel.

Salah satu hal yang membuat tidak ada hubungan yang negatifantara Indeks Harga Properti Komersial dengan Tingkat Risiko Kerawanan Bencana adalah sebagaian besar properti komersial sudah dilindungi oleh asuransi dan konstruksi dan lokasi dari properti komersial sudah memperhitungkan penanggulangan terhadap risiko bencana yang mungkin akan terjadi. Pada sebagian besar properti komersial seperti hotel dan gedung kantor sudah tidak lazim lagi dengan produk asuransi properti, dimana produk asuransi terhadap properti komersial merupakan salah satu bentuk manajemen risiko yang dilakukan terhadap properti komersial. Sedangkan dalam Properti Residensial, belum menjadi instrumen manajemen risiko bagi pemilik properti residensial.

MASALAH HUKUM

Dalam proses pembebasan tanah, kemungkinan akan timbul sanggahan-sanggahan atas keabsahan hak atas tanah, antara lain disebabkan karena Indonesia menganut sistem negatif untuk sistem pendaftaran tanah. Untuk mengurangi timbulnya sengketa tanah, dalam melakukan pembebasan tanah perusahaan subsektor industri Properti harus bertindak hati-hati dengan meneliti kebenaran dan keaslian dokumen-dokumen tanah pada instansi yang berwenang serta wajib mengadakan pemeriksaan fisik tanah. Industri Properti memiliki posisi yang strategis berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dan pelaku bisnis serta keterkaitannya dengan masalah lingkungan dan politik sehingga menjadi obyek regulasi.

KERUGIAN TIDAK DITANGGUNG ASURANSI

Risiko Pemogokan atau kerusuhan (riot) Terjadinya pemogokan atau kerusuhan (riot) dapat terjadi antara lain karena ketidakpuasan karyawan terhadap kompensasi yang diterima, kondisi perekonomian, atau kondisi politik yang tidak stabil.

CSR Dalam Bisnis Properti

Setiap entitas usaha berdiri dengan tujuan utama yaitu untuk memperoleh laba atau profit. Dengan diperolehnya laba, perusahaan dapat memenuhi tujuan lainnya yaitu pertumbuhan yang terus menerus (going concern) dan tanggung jawab social (corporate social resposibility). Adapun cara yang dapat dicapai suatu perusahaan untuk memperoleh laba yang menjadi tujuan utamanya dengan penjualan barang atau jasa. Semakin besar volume penjualan barang dan jasa,maka laba yang dihasilkan oleh perusahaan juga akan semakin besar. profit perusahaan tercermin dalam laba bersih pada laporan keuangan. Namun suatu usaha tidak hanya tentang laba namun lebih jauh tentang Kelangsungan hidup perusahaan (going concern) dipengaruhi oleh banyak hal antara lain aspek keuangan yang mencerminkan keberhasilan perusahaan dalam kinerjanya.

Tanggung jawab sosial atau yang dapat disebut corporate social responsibility (CSR) merupakan suatu konsep bahwa perusahaan memiliki tanggung jawab kepada karyawan, konsumen, pemilik modal, masyarakat, pemerintah, dan pemangku kepentingan lainnya untuk melaporkan kondisi operasionalnya dengan mencakup aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan.berfokus pada triple bottom line yang tidak hanya mengutamakan untuk memperoleh profit (profit) saja, tetapi juga bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat (people) dan menjaga lingkungan di sekitarnya (planet). Dengan demikian, tanggung jawab sosial dianggap penting karena dapat memengaruhi keberhasilan bisnis suatu perusahaan. Penerapan dari tanggung jawab sosial ini disajikan ke dalam pengungkapan CSR yang ada di laporan tahunan suatu perusahaan.

Green Accounting

Green Building merupakan konsep bangunan berkelanjutan yang mempunyai syarat tertentu pada lokasi, sistem perencanaan dan perancangan, renovasi dan pengoperasian yang menganut prinsip hemat

energi serta harus berdampak positif bagi lingkungan ekonomi dan sosial. Selain energi, penggunaan air, material dan tanah juga harus lebih efisien untuk green building Dengan implementasi green building menurut Green Building Council Indonesia (2012), pengelola bangunan juga harus menjaga mutu baik bangunan maupun mutu dari kualitas udara di dalam ruangan dan memperhatikan kesehatan penghuninya yang semua berdasarkan kaidah pembangunan berkelanjutan.

Terdapat beberapa lembaga yang mengeluarkan sertifikasi green building, salah satunya adalah lembaga The Building and Construction Authority (BCA) yang berpusat di Singapura. BCA memiliki sebuah skema yaitu BCA green mark yang standarnya membawa efek positif bagi citra perusahaan, nilai sewa dan jual gedung. Keunggulan dari green mark antara lain:

1) memfasilitasi pengurangan penggunaan energi, air,dan material
2) mengurangi dampak buruk terhadap lingkungan
3) meningkatkan kualitas lingkungan dalam ruangan untuk kesehatan yang lebih baik
4) memberikan arah pengembangan terus menerus yang jelas. Terdapat lima kriteria utama dalam BCA green mark yaitu efisiensi energi, efisiensi air, pengoperasian berkelanjutan dan pemeliharaan gedung, kualitas lingkungan dalam ruangan, dan fitur hijau inovatif. Bangunan akan dinilai sesuai kerangka penilaian yang menentukan level akan didapat. Terdapat empat peringkat yaitu certified, gold, gold plus, dan platinum. Penilaian green mark ini dibagi dalam beberapa kategori.

Dalam kerangka penilaian existing building tersebut, pengelola bangunan didorong untuk mencapai target operasi yang berkelanjutan dan untuk mengurangi dampak yang merugikan bagi lingkungan dan kesehatan penghuni pada seluruh siklus hidup bangunan. Selain bangunan, kriteria penilaian juga mengevaluasi efisiensi energi, efisiensi

air, proteksi lingkungan, kualitas lingkungan dalam ruangan, dan fitur hijau atau inovatif lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Brigham, E. F.; Ehrhardt, M. C. (2019) Financial Management Theory & Practice, 16th Ed. Cengange, USA

Higgins, 2022. Analysis for Financial Management, McGraw-Hill Education, New York, USA

Ikatan Akuntan Indonesia. (2011). Standar Akuntansi Keuangan,Salemba Empat, Jakarta.

Ikatan Akuntan Indonesia. (2014). Standar Akuntansi Keuangan, Salemba Empat, Jakarta.

Kasmir. (2016). Analisis Laporan Keuangan. Rajawali Pers.

Nicolas Comarano (1995)

Weygandt, J., Kimmel, P., & Kieso, D. (2018). Financial Accounting: IFRS 3rd Edition. New Jersey: John Wiley & Sons.

Weygandt J. Jerry, Kieso E. Donald, Kimmel D. Paul, Trenholm Barbara, Warren Valerie, & Novak Lori. (2019). Accounting Principles Volume 2. In Quad Graphics.

Green Building Council Indonesia (2012)

BIOGRAFI PENULIS

Indra Lukmana Putra merupakan akademisi Politeknik Negeri Malang Program Studi Akuntansi Manajemen. Setelah 10 Tahun berprofesi sebagai Akuntan Perusahaan Tekstil Multinasional.

Dalam bidang akademik Mendalami Magister Manajemen Universitas Brawijaya dan Sarjana Terapan Akuntansi Manajemen. Untuk Hobi bermain Sepakbola, Koleksi Jersey bola dan musik.

Instagram: @suhe888 | Project: @suhecloth_mlg, @secondmalang_, @malangtoko | Hobby: @jerseymalang_

Teddy Oktavianto merupakan Pengusaha Properti Real Estate yang tergabung dalam HIimpunan Pengusaha Muda Indonesia (HIPMI) dan HimpunanPengusaha Nahdliyin (HPN) Kota Malang sekaligus berkontribusi besar sebagai Chief Executive Officer Ridhana Group yang bergerak di bidang Industri Properti Real Estate.

Dalam bidang akademik mendalami Magister Sosiologi Serta Sarjana Ilmu Komunikasi Public Relation dari Universitas Muhammadiyah Malang. Mendalami Hidroponik sebagai hobi serta instruktur bersertifikat sebagai gaya hidup sehat.

Instagram: @hallomasted | Project: @ridhanagroup, @theshafabatu.official |Hobby: @lingling.hidroponik